HD
7339
A3H57

Dbl. Vara
22/7.27 A

K

K 3164

Bibliothek
der
Handelskammer
zu
Berlin.

Bibliothek
der Handelskammer
zu Berlin

Bibliothek
der
Handelskammer
zu
Berlin.

Sozialdemokratische Gemeindepolitik
Kommunalpolitische Abhandlungen
Herausgegeben unter Leitung von Paul Hirsch

◆ Heft 4 ◆

:: Kommunale :: Wohnungspolitik

Von

Paul Hirsch

Bibliothek der Handelskammer zu Berlin

Preis 1 Mark

Berlin 1906
Verlag: Buchhandlung Vorwärts, Berlin SW. 68., Lindenstr. 69
Ernst Preczang, Berlin-Rahnsdorf

1907. 573

Sozialdemokratische Gemeindepolitik

Kommunalpolitische Abhandlungen

Herausgegeben unter Leitung von **Paul Hirsch**

Heft 4

:: Kommunale :: Wohnungspolitik

Von

Paul Hirsch

Bibliothek der Handelskammer zu Berlin

Bibliothek der Handelskammer zu Berlin.

Berlin 1906

Verlag: Buchhandlung Vorwärts, Berlin SW. 68, Lindenstr. 69
Ernst Preczang, Berlin-Rahnsdorf

LIBRARY
MAR - 6 1967
UNIVERSITY OF TORONTO
HD
7339
A3H57

Inhaltsverzeichnis.

Einleitung 3

I. Die Wohnungsnot und ihre Erscheinungsformen 7
a) Der Begriff Wohnungsnot 7
b) Mangel an Wohnungen 8
c) Mietshöhe, Mietssteigerungen und Wohnungswechsel . 11
d) Das Schlafstellenunwesen 13
e) Ueberfüllte und ungesunde Wohnungen 15

II. Ursachen der Wohnungsnot 19
a) Die Spekulation in Grund und Boden 21
b) Bauordnungen, Mietskaserne und Bauschwindel . . . 24
c) Der Einfluß der Baukosten auf die Wohnungsmieten . 27
d) Kahlpfändungsrecht und Wohnungsnot 29
e) Das Privileg der Hausbesitzer 31
f) Das Expropriationsrecht der Gemeinden 34

III. Folgen der Wohnungsnot 35
a) Wohnungsfrage und Volksgesundheit 35
b) Wohnungsfrage und Sittlichkeit 40
c) Wohnungsfrage und Heimarbeit 45
d) Die finanzielle Belastung der Kommunen als Folge der Wohnungsnot 46

IV. Bisherige Maßnahmen von Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaues 48
a) Bau von Wohnungen durch Gemeinden 49
b) Unterstützung von Baugesellschaften und Baugenossenschaften 51
c) Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Private . 56

V. Die Forderungen der Sozialdemokratie . . 58
a) Forderungen an die Landesgesetzgebung 59
Einführung des allgemeinen, gleichen direkten und geheimen Wahlrechts unter Beseitigung des Hausbesitzerprivilegs. — Gewährung des Selbstverwaltungsrechts. — Erweiterung des Expropriationsrechts.
b) Forderungen, die sich innerhalb des Rahmens der bestehenden Gesetze erfüllen lassen 61
1. Wohnungsstatistik, Wohnungsämter, Wohnungsinspektion 61
2. Kommunale Boden- und Verkehrspolitik 67
Erhaltung und Vermehrung des Grundbesitzes. — Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses. — Aufschließung des Gemeindegebiets. — Erlaß abgestufter Bauordnungen. — Uebernahme der Verkehrsmittel in Gemeinderegie.
3. Förderung des Kleinwohnungsbaues durch die Gemeinden 75

Einleitung.

Alle einsichtigen und vorurteilsfreien Sozialpolitiker sind sich darüber einig, daß die Milderung der Wohnungsnot, die Beseitigung des furchtbaren Wohnungselends, unter dem die ärmeren Klassen der Bevölkerung zu leiden haben, zu den vornehmsten Aufgaben einer gesunden sozialen Kommunalpolitik gehört. Allerdings sind die Gemeinden in ihrem Wirkungskreise beschränkt, sie sind an die staatlichen Gesetze gebunden, und nichts wäre verfehlter, als von ihnen eine Lösung der Wohnungsfrage zu verlangen, wie denn überhaupt die Lösung dieser Frage nicht für sich allein losgelöst von der allgemeinen sozialen Frage erfolgen kann. Eine endgültige Beseitigung des Wohnungselends wird innerhalb der kapitalistischen Gesellschaft stets an der Profitwut des Unternehmertums scheitern, sie ist erst dann zu erwarten, wenn die heutige, auf Privateigentum aufgebaute Gesellschaftsordnung einer höheren gewichen sein wird, in der der Grund und Boden zugleich mit allen übrigen Produktionsmitteln aus dem Privatbesitz einzelner Kapitalisten in den der Gesamtheit übergeführt ist.

Trotz dieser Beschränkung ihres Wirkungskreises hat doch eine Reihe von Gemeinden bereits mehr oder weniger nennenswerte Versuche auf dem Gebiete der kommunalen Wohnungspolitik unternommen. Nicht etwa aus Wohlwollen gegen die minderbemittelten Bevölkerungsschichten! Von diesem Wohlwollen wissen sich die von den Vertretern der Besitzenden beherrschten Gemeindeverwaltungen völlig frei. Nein, in wohlverstandenem eigenen Interesse! An der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse sind ja nicht nur die ärmeren Schichten der Bevölkerung, ist nicht nur der sogenannte Mittelstand interessiert, sondern auch die Wohlhabenden, denen von Zeit zu Zeit ins Gedächtnis gerufen wird, daß sich allzu schwere Unterlassungssünden an ihnen selbst, an ihren Kindern und ihren Klassengenossen aufs schwerste rächen. Epidemien, deren Herd in schlechten, ungesunden, überfüllten Wohnungen zu suchen ist, machen vor den Wohnungen in besseren Stadtvierteln, ja nicht einmal vor

Schlössern und Palästen Halt; nur selten gelingt es menschlicher Kunst, sie auf ihren ursprünglichen Herd zu beschränken. Und all die sonstigen Folgen einer Wohnungsnot, die dadurch bedingte höhere Belastung des Armenetats, die durch das Wohnungselend gesteigerte Unsittlichkeit, der zum Teil dadurch hervorgerufene Alkoholismus, die damit in Zusammenhang stehende Zunahme des Verbrechertums und der Prostitution — alle diese Erscheinungen gehen auch an den Besitzenden nicht spurlos vorüber. „Die besitzenden Klassen," rief Gustav Schmoller im Jahre 1887 im Anschluß an die Wohnungsuntersuchungen des Vereins für Sozialpolitik seinen Klassengenossen zu, „müssen aus ihrem Schlummer aufgerüttelt werden; sie müssen endlich einsehen, daß selbst wenn sie große Opfer bringen, dies nur, wie es Chamberlain unlängst in London nannte, eine mäßige, bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die sozialen Revolutionen, die kommen müssen, wenn wir nicht aufhören, die unteren Klassen in unseren Großstädten durch ihre Wohnungsverhältnisse zu Barbaren, zu tierischem Dasein herabzudrücken."

Ebenso beherzigenswert sind die Worte, mit denen der Münchener Bürgermeister von Brunner im Jahre 1900 die Bewilligung der Kosten für eine Wohnungserhebung in Verbindung mit der Volkszählung empfahl. Die Wichtigkeit der Wohnungsfrage, meinte er, rechtfertige es zweifellos, für die Unterlage zu einer Verbesserung der Verhältnisse erhebliche Mittel aufzuwenden. Das liege im Interesse nicht nur der unmittelbar betroffenen Klassen, die schlecht wohnen, sondern auch in dem der Gesamtheit; denn wohl auf keinem Gebiete gelte so sehr die Solidarität der ganzen Einwohnerschaft wie auf dem des Gesundheitswesens. Epidemien und Krankheiten infektiöser Natur, die vorzugsweise ihren Herd in schlechten Quartieren finden, beschränken sich nicht auf ihren ursprünglichen Herd, sondern gehen auch auf andere Bevölkerungsklassen über. Und die wirtschaftliche Schädigung, die den betreffenden Kreisen zugehe, sei um so empfindlicher, als sie hauptsächlich die Klassen treffe, bei denen in der Arbeitskraft und Gesundheit vielfach das einzige Kapital liege. Es bestehe kein Zweifel, daß eine erfolgreiche Verbesserung auf diesem Gebiete in weiterem Umfange nicht bloß in der Armenpflege, sondern auch im Strafrecht und Strafvollzug sich fühlbar machen werde.

Wiederholt haben auch Städtetage der verschiedensten Landesteile, Aerzte, Hygieniker und Gewerbeinspektoren auf die Notwendigkeit der Beseitigung der Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens nachdrücklichst hingewiesen.

Daß die sozialdemokratischen Gemeindevertreter überall da, wo sich ihnen Gelegenheit dazu bietet, warnend ihre Stimmen erheben und die Bourgeoisie an die Erfüllung ihrer Pflicht erinnern, bedürfte kaum der Erwähnung, da ja gerade die Arbeiterklasse am schwersten unter der Wohnungsnot zu leiden hat. Wenn wir trotzdem die

Tätigkeit der sozialdemokratischen Gemeindevertreter hervorheben, so um den von Zeit zu Zeit ausgesprochenen Verleumdungen zu begegnen, als seien die Sozialdemokraten Gegner einer jeden Wohnungsreform, weil ihnen an der Verelendung der Arbeiterklasse liege. Diesem Gedanken, der sich u. a. auch durch das Werk des Abgeordneten Dr. Jäger über die Wohnungsfrage zieht, hat besonders scharf Lechler in einem Vortrage auf der Generalversammlung des Vereins Arbeiterheim am 21. Oktober 1898 Ausdruck gegeben, worin er mit Rücksicht darauf, daß die Arbeiterführer bis jetzt für die durchgreifende Wohnungsfürsorge nicht eingetreten seien, alle konservativen Elemente, die Regierungen an der Spitze, auffordert, diese Fürsorge sich angelegen sein zu lassen. „Der Staat hat in der Zeit des allgemeinen Wahlrechts ein ganz eminentes Interesse daran, daß seine Wahlberechtigten nicht durch Verkümmerung so zweifellos begründeter Lebensansprüche, wie eine menschenwürdige Wohnung, entweder abgestumpft oder hoffnungslos einer Umsturzpartei in die Arme getrieben werden. Ihre Stimmung äußert sich bei jeder Wahl durch den Stimmzettel. Die Sozialdemokratie hat sich bisher noch niemals ernstlich um die Wohnungsfrage gekümmert, obgleich sie eine nationale Wohnungsreform doch schwerlich unter die kleinen Palliativmittel rubrizieren könnte. Warum nicht, da es sich doch dabei in der Hauptsache um eine Besserstellung der eigenen Genossen handelt? Ist nicht der Grund darin zu suchen, daß gesund und behaglich wohnende Familienväter für das Endziel nicht so leicht zu haben wären als andere, die aus Mangel eines gemütlichen Heims ihre Erholung und Zerstreuung im Wirtshaus suchen müssen?"

Es lohnt nicht, auf dies „Argument" einzugehen. Wir empfinden lediglich Mitleid mit einem Gegner, der sich solcher Waffen bedient. Schlagend widerlegt wird übrigens die nicht weniger oft zutage tretende Anschauung, als ob die Arbeiter kein Bedürfnis nach gesunden Wohnungen haben und ihren höheren Verdienst am liebsten im Wirtshaus durchbringen, u. a. durch die Veröffentlichung von Leipart, der die von den Stuttgarter Gewerkschaften veranstalteten Erhebungen über die Lage der dortigen Arbeiter einem größeren Publikum zugänglich gemacht hat. Leipart weist an der Hand eines unanfechtbaren Zahlenmaterials nach, daß die niedrigen Wohnungsmieten bis 200 Mark verschwinden, je höher der Lohn ist, während die mittleren Mieten von 200 bis 400 Mark bereits ein langsames Steigen erkennen lassen und die hohen Mieten über 400 Mark die Steigerung des Lohnes sogar weit übertreffen. Wir sehen also, daß der Arbeiter sehr wohl höhere Bedürfnisse hat und daß er dieselben in entsprechender Weise zu befriedigen sucht, sobald seine finanziellen Verhältnisse es ihm nur gestatten.

Solange es eine sozialdemokratische Partei gibt, hat sie sich mit der Wohnungsfrage beschäftigt. Karl Marx hat in seinem „Kapital" die Ursachen der Wohnungsnot wissenschaftlich erörtert, Friedrich

Engels hat eine Reihe bedeutender Aufsätze darüber veröffentlicht, in der sozialdemokratischen Presse finden sich zahlreiche Abhandlungen darüber, Parteitage und Konferenzen sozialdemokratischer Gemeindevertreter haben sich wiederholt damit beschäftigt. Daß es bürgerliche Sozialpolitiker gibt, denen die sozialdemokratische Literatur unbekannt ist, ist nicht unsere Schuld.

Nachstehend soll unter Beiseitelassung dessen, was Reich, Einzelstaaten oder Private auf dem Gebiet des Wohnungswesens geleistet haben oder bei gutem Willen hätten leisten können, lediglich die kommunale Wohnungspolitik erörtert werden. Wir beschränken uns auf eine Darstellung der Erscheinungsformen der Wohnungsnot, ihrer Ursachen, ihrer Folgen und der bisherigen Maßnahmen der Gemeinden auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, um daran die Forderungen zu knüpfen, die wir als sozialdemokratische Gemeindevertreter an die Kommunen zu stellen haben.

I. Die Wohnungsnot und ihre Erscheinungsformen.

a) Der Begriff Wohnungsnot.

Eine klare, mustergültige Definition des Begriffs der Wohnungsnot gibt Friedrich Engels in seiner im Jahre 1872 im „Volksstaat" veröffentlichten Artikelserie über die Wohnungsfrage. Engels unterscheidet im Gegensatz zu den meisten bürgerlichen Nationalökonomen zwischen der Wohnungsnot, unter der die unterdrückten Klassen zu allen Zeiten zu leiden hatten, und die nur mit Beseitigung der privatkapitalistischen Produktionsweise ihr Ende erreichen wird, und derjenigen, die in gewissen Perioden besonders kraß in die Erscheinung tritt, und um deswillen viel von sich reden macht, weil auch andere Klassen der Bevölkerung darunter zu leiden haben. „Die sogenannte Wohnungsnot, die heutzutage in der Presse eine so große Rolle spielt, besteht nicht darin, daß die Arbeiterklasse überhaupt in schlechten, überfüllten, ungesunden Wohnungen lebt. *Diese* Wohnungsnot ist nicht etwas der Gegenwart eigentümliches; sie ist nicht einmal eins der Leiden, die dem modernen Proletariat, gegenüber allen früheren unterdrückten Klassen, eigentümlich sind, im Gegenteil, sie hat alle unterdrückten Klassen aller Zeiten ziemlich gleichmäßig betroffen. Um *dieser* Wohnungsnot ein Ende zu machen, gibt es nur *ein* Mittel: die Ausbeutung und Unterdrückung der arbeitenden Klasse durch die herrschende Klasse überhaupt zu beseitigen. — Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und *diese* Wohnungsnot macht nur so viel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat. — Die Wohnungsnot der Arbeiter und eines Teils der Kleinbürger unserer modernen großen Städte ist einer der zahlloseren *kleineren*, sekundären Uebelstände, die aus der heutigen kapitalistischen Produktionsweise hervorgehen."

Diese periodische Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse ist es, die wir im Auge haben, wenn wir von Wohnungsnot reden. Diese Art von Wohnungsnot haben wir insbesondere bei unseren Reform-

vorschlägen im Auge, für sie Abhülfe zu schaffen liegt bereits heute im Bereich der Möglichkeit, und bei einigermaßen gutem Willen sowie in richtiger Würdigung ihrer Aufgaben und Erkenntnis ihrer sozialpolitischen Pflichten könnten die Gemeinden sehr wohl zu einer Besserung der Wohnungsverhältnisse beitragen.

Wie tritt nun die Wohnungsnot äußerlich in die Erscheinung? Zunächst in einem Mangel an Wohnungen, namentlich an solchen Wohnungen, die für die Minderbemittelten in Betracht kommen. Die private Bautätigkeit befriedigt aus den verschiedensten Gründen nicht das Wohnungsbedürfnis. Entweder wendet sie sich einzig und allein dem Bau größerer Wohnungen zu, weil ihr die Erstellung kleinerer Mietswohnungen nicht rentabel genug erscheint, oder aber die Bautätigkeit stockt überhaupt. Das Bauland wird Spekulationsobjekt, es bleibt unbebaut liegen, bis es einen solchen Wert erreicht hat, daß sich seine Verwendung zu Wohnhäusern nach Ansicht seiner Besitzer lohnt. So kommt es, daß zu derselben Zeit, wo Hunderte und Tausende von Familien in großen Städten trotz aller Bemühungen kein Obdach finden können, in derselben Gemeinde zahllose, für die Wohlhabenden bestimmte Wohnungen unbenutzt bleiben, daß Hand in Hand mit einem Mangel an kleinen und mittleren Wohnungen ein Ueberfluß von großen einhergeht, daß zu der gleichen Zeit, wo sich die ärmere Bevölkerung auf einem geringen Raum zusammendrängen muß, weite Flächen Landes unbenutzt sind.

Dieser Mangel an Wohnungen zeitigt weitere unheilvolle Folgen für die Masse der Bevölkerung. Die Preise der Wohnungen werden ins ungemessene gesteigert. Da aber die Steigerung des Einkommens damit nicht Schritt hält, sucht man sein Wohnbedürfnis nach Möglichkeit einzuschränken, man begnügt sich mit Wohnungen, die im Vergleich zu der Größe der Familie viel zu klein sind, man sucht selbst von diesen kleinen Behausungen noch einen Teil abzuvermieten, es werden enge ungesunde Wohnungen ohne Licht und Luft bezogen, die Mieter stehen bei jedem Kündigungstermin vor der Gefahr einer weiteren Mietssteigerung, die sie in Kauf nehmen müssen, wenn sie sich nicht die Kosten fortwährender Umzüge aufbürden wollen. Die höheren Löhne, die die Arbeiter durch ihre gewerkschaftlichen Kämpfe errungen haben, der gesteigerte Verdienst der kleinen Kaufleute und Handwerker, die Gehaltserhöhungen der Beamten — sie kommen nicht ihnen zugute, der Hauswirt ist es, der sie einheimst. Auch in sittlicher und gesundheitlicher Beziehung macht sich die Wohnungsnot bald fühlbar, so daß sie in letzter Linie zu einer Verelendung der unbemittelten oder wenig bemittelten Bevölkerungsschichten führt.

b) **Mangel an Wohnungen.**

Die Wohnungsnot äußert sich zunächst naturgemäß in dem Mangel an Wohnungen, namentlich an kleinen, für die minderbemittelten Schichten der Bevölkerung bestimmten. Aus der Zahl der leerstehenden Wohnungen an sich kann man noch keinen Schluß

auf die wirklich vorhandene Wohnungsnot ziehen; es ist sehr wohl der Fall denkbar, daß in einer Gemeinde eine verhältnismäßig große Zahl von Wohnungen leersteht, daß aber trotzdem die Wohnungsnot einen hohen Grad erreicht hat, dann nämlich, wenn ausschließlich oder doch in der Hauptsache große Wohnungen unvermietet sind, während es an kleineren fehlt. Ueberfluß an großen und Mangel an kleineren Wohnungen gehen vielfach Hand in Hand.

Im allgemeinen kann man den Wohnungsmarkt als normal bezeichnen, wenn 3 bis 4 Prozent der Wohnungen aller Kategorien leer stehen. Dieser Prozentsatz wird aber vielfach auch nicht annähernd erreicht. So fehlten z. B. in Hamburg im Jahre 1880 3378, im Jahre 1885 11 000, im Jahre 1890 sogar 25 543 kleine Wohnungen, und im Jahre 1898 stieg diese Zahl auf 34 000. Die Folge davon war, daß in den genannten Jahren 400 bis 840 Wohnungen ohne heizbare Räume, die ursprünglich gar nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt waren, sondern als Lagerkeller, Ställe usw. dienten, als Wohnungen vermietet wurden. In Berlin gab es im Jahre 1885 nicht weniger als 3000 solcher „Wohnungen" mit 7700 Einwohnern, im Jahre 1895 4700 mit 10 000 Einwohnern. Die Zahl der bewohnten Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer belief sich im Jahre 1870 auf 183 291 mit 676 475 Bewohnern, im Jahre 1895 auf 202 943 mit 710 322 Bewohnern, d. h. fast die Hälfte der Berliner Bevölkerung mußte sich im Jahre 1895 mit Wohnungen begnügen, die nur ein heizbares Zimmer aufwiesen. In einem Falle wohnten 14, in 14 Fällen je 13, in 31 Fällen je 12, in 127 Fällen je 11, in 370 Fällen je 10, in 1262 Fällen je 9, in 3173 Fällen je 8, in 7239 Fällen je 7 und in 14 943 Fällen je 6 Insassen in derartigen Wohnungen.

Noch einige weitere Zahlen mögen den Wohnungsmangel in der Reichshauptstadt illustrieren. Von 1889 bis 1890 sank die Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume in Berlin von 8446 auf 3230. Verhältnismäßig am stärksten war die Verminderung der Zahl der leeren Wohnungen in den vorwiegend von Arbeitern bewohnten äußersten Teilen des Ostens und Nordens der Stadt. Unter anderem sank in dem genannten Zeitraum die Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne Zimmer (also nur Küche) von 40 auf 30, mit 1 Zimmer von 4323 auf 1172, mit 2 Zimmern von 1908 auf 562, mit 3 Zimmern von 729 auf 330, mit 4—5 Zimmern von 828 auf 609, mit 6—7 Zimmern von 375 auf 296, mit 8 und mehr Zimmern stieg sie von 167 auf 168. Hiernach hat sich also die Zahl der leerstehenden Wohnungen von 1 bezw. 2 Zimmern um etwa drei Viertel, dagegen derjenigen von 6—7 Zimmern nur um ein Fünftel vermindert, und bei den noch größeren trat überhaupt keine Verminderung ein. Bis zum Jahre 1901 war die Zahl der leeren Wohnungen mit einem Zimmer auf 519, mit 2 Zimmern auf 288, mit 3 Zimmern auf 162 gesunken, derjenigen mit 8 und mehr Zimmern auf 207 gestiegen.

Aehnlich wie in Berlin ist es in fast allen Großstädten. In Leipzig waren im Jahre 1895 2927 leere Wohnungen oder 3,29 Proz., im Jahre 1896 1375 oder 1,51 Proz., im Jahre 1897 765 oder 0,82 Proz., im Jahre 1898 979 oder 1,03 Proz., im Jahre 1899 1166 oder 1,18 Proz., im Jahre 1900 1742 oder 1,72 Proz. leerer Wohnungen vorhanden. Aber während seit 1898 der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen überhaupt gestiegen ist, befindet sich die Zahl der leerstehenden kleinen Wohnungen im Rückgange. Von 1890 bis 1898 ist die Zahl der leeren Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer von 1744 auf 122, mit 2 heizbaren Zimmern von 1877 auf 225 gesunken, und von den 122 leeren Einzimmerwohnungen befand sich die Mehrzahl in einem solchen Zustande, daß sie aus gesundheitspolizeilichen Gründen nicht bezogen werden durften. In den letzten Jahren haben sich die Verhältnisse gebessert; die am 1. November 1904 vorgenommene Zählung leerstehender Wohnungen ergab die Zahl von 4884 oder 10 Proz. Nun war also eine Ueberproduktion an Wohnungen vorhanden, es waren 4911 Wohnungen neu erbaut gegen 5204 im Jahre vorher. Das Bedenkliche dabei ist nur, daß dies Weniger von 293 neuen Wohnungen auf die kleinen Wohnungen entfällt, daß dagegen die Zahl der mittleren und großen neu erstellten Wohnungen eine absolute und relative Zunahme zeigt.

In Magdeburg haben 1894 noch 2315 kleinere Wohnungen leer gestanden, 1899 nur 45. In Stolp standen beim Michaelis-Umzug 1896 nur zwei Arbeiterwohnungen leer, 38 Personen mußten in städtischen Gebäuden untergebracht werden, weil sie keine Wohnung finden konnten. Trotzdem lehnte die Stadtverordnetenversammlung eine Magistratsvorlage betreffend den Bau kleiner Wohnungen ab. In Halle a. S. ist seit 1892/93 die Zahl der leerstehenden Wohnungen zu einem Mietspreise bis 300 Mk. sehr stark zurückgegangen, während die Gesamtzahl dauernd gestiegen ist. Zeitweise mußte die Armenverwaltung neben dem Obdachlosenasyl auch Räume in Privathäusern, Cholerabaracken u. dergl. in Anspruch nehmen, und zwar auch für zahlungswillige und zahlungsfähige, aber nach Ansicht der Hauswirte zu kinderreiche Familien.

Wohl am traurigsten sah es zur Zeit des Höhepunktes des industriellen Aufschwunges in Charlottenburg aus. Mit ihm hatte zugleich auch der Wohnungsmangel seinen Höhepunkt erreicht. Anfang Mai 1899 standen hier im ganzen nur 482 Wohnungen leer, Wohnungen aus einem Zimmer ohne Küche waren überhaupt nicht frei, von den Wohnungen aus Zimmer und Küche waren nur 8, von den zweizimmerigen Wohnungen gleichfalls nur noch 8 unvermietet. Beim Oktoberumzug 1900 war es dank der Gleichgültigkeit der Gemeindebehörden soweit gekommen, daß 43 Familien, fast ausschließlich sogenannte „kleine Leute“ mit zahlreichen Kindern, kein Unterkommen mehr finden konnten und mit ihrem Hab und Gut auf der Straße lagen. Es wurden schleunigst zwei Wellblechbaracken auf dem Grundstück des Familienhauses aufgestellt und

zur Aufnahme einer Anzahl Familien hergerichtet. Andere Familien wurden durch die Polizeibehörde in Polizeigewahrsam, wieder andere in einer zum Feuerwehrdepot gehörigen Remise untergebracht. Sogar in Leinwandzelten im Freien mußten Familien hausen. Und dabei handelte es sich nicht etwa um Leute, die aus Mangel an Mitteln keine Wohnung finden konnten, sondern es waren darunter Arbeiter, die einen guten Verdienst hatten, auch regelmäßig die Miete entrichteten und nur infolge ihrer zu hohen Kinderzahl ihre bisherige Wohnung verlassen mußten. Jetzt sind auch in Charlottenburg die Zustände besser geworden, aber gehoben ist der Wohnungsmangel noch keineswegs. Standen doch Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer im Januar 1904 nur 40 oder 0,34 Proz., mit zwei Zimmern nur 266 oder 2,05 Proz. leer! Von normalen Verhältnissen ist also noch immer keine Rede.

Wir verzichten auf die Anführung weiterer Zahlen aus anderen Gemeinden. Im großen ganzen lassen die statistischen Daten keinen Zweifel darüber, daß das private Bauunternehmertum der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Minderbemittelten in keiner Weise gerecht wird, und daß der periodisch wiederkehrende Wohnungsmangel zu den charakteristischen Erscheinungen der kapitalistischen Wirtschaftsordnung gehört.

c) Mietshöhe, Mietssteigerungen und Wohnungswechsel.

Schon in normalen Zeiten ist im allgemeinen der Mietspreis für kleine Wohnungen verhältnismäßig höher als für große. Je geringer das Einkommen einer Familie ist, desto größer wird der Anteil, den die Wohnungsmiete verschlingt. Nach Schwabe machte 1867 in Berlin die Miete bei einem Einkommen von 900 Mk. 24,1 Proz., von 1500 Mk. 22,1 Proz., von 3000 Mk. 27,6 Proz., von 4500 Mk. 23,4 Proz., von 6000 Mk. 20,6 Proz., von 12 000 Mk. 15,1 Proz., von 30 000 Mk. 9,2 Proz. aus. In Leipzig betrug nach den Angaben des Statistischen Amtes im Jahre 1900 der Anteil der Miete am Einkommen im Durchschnitt 10,73 Proz., für die Einkommensklassen bis 1100 Mk. dagegen 23 Proz., von 1100 bis 2200 Mk. 19,02 Proz., von 2200—4300 Mk. 19,36 Proz.; dann vermindert er sich bis auf 8,43 Proz. für die Einkommensklassen von 16 000—26 000 Mk. und auf 4,42 Proz. für die über 26 000 Mk. In Hamburg betrug bei einem Einkommen von 600 bis 1200 Mk. der an Miete zu zahlende Bruchteil im Jahre 1868 18,8 Proz., im Jahre 1874 20 Proz., im Jahre 1882 23,5 Proz., im Jahre 1891 25,5 Proz. Der auf die Wohnungsmiete entfallende Anteil des Einkommens zeigt demnach eine steigende Tendenz. Im großen und ganzen wird man nicht fehlgehen, wenn man behauptet, daß in Großstädten die minderbemittelten Schichten der Bevölkerung den vierten bis dritten Teil ihres Einkommens für Wohnungsmiete ausgegeben haben. Leute mit Einkommen bis zu 600 Mk. mußten im Jahre 1882 in Hamburg 26,5 Proz., im Jahre 1875 in

Leipzig 29,9 Proz., im Jahre 1880 in Dresden 26,8 Proz. für Miete ausgeben, in Breslau betrug im Jahre 1880 dieser Anteil für 67 Proz. aller Bewohner 28,7 Proz., in Frankfurt a. M. kamen nach den Angaben des Stadtrats Fleisch Fälle vor, in denen Familien mit Kindern bei einem Wochenverdienst von 18 bis 20 Mk. monatlich 30 Mk. für zwei kleine Zimmer zahlen sollten.

Das Ergebnis einer äußerst lehrreichen und interessanten Untersuchung über den Anteil ihres Einkommens, den die bei ihm beschäftigten Arbeiter im Jahre 1903 für Wohnungsmiete ausgaben im Vergleich zu dem Anteil, den sie zehn Jahre vorher dafür aufgewendet hatten, hat der bekannte Bodenreformer Fabrikant Freese im ersten Heft des Jahrbuchs der Bodenreform veröffentlicht. Nach Freeses Berechnungen hat sich in diesem Jahrzehnt das Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnungsmiete im Durchschnitt zum Nachteile der Arbeiter um 14,47 Proz. verschoben, und zwar war die Steigerung am höchsten bei den verheirateten Arbeitern, die sich mit einem Raum begnügen müssen; diese Arbeiter bezahlten im Jahre 1903 78,14 Proz. mehr Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnung als im Jahre 1893. Während 1893 durchschnittlich jeder Arbeiter bei einer regelmäßigen Beschäftigung von 300 Tagen die Einnahme von 43,3 Tagen für die Wohnungsmiete aufwenden mußte, waren im Jahre 1903 49,6 Tage dafür nötig. Das ist eine Steigerung um genau einen Wochenverdienst! Auch der Bericht des Berlin-Charlottenburger Gewerbeinspektors für 1899 äußert sich dahin, daß nach übereinstimmender Ueberzeugung der Gewerbeinspektionen die gleichzeitige Steigerung der Preise für Lebensmittel und Wohnungen derart gewesen sei, daß der Mehrverdienst dadurch meist ausgeglichen wurde, so daß eine bemerkenswerte Hebung des Gesamtwohlstandes der Arbeiter nicht behauptet werden könne.

Es ist einleuchtend, daß die Hauswirte, wenn ein Wohnungsmangel herrscht, die Konjunktur ausnutzen; sie steigern die Mieten und zwingen die Mieter zur Zahlung eines kaum noch erschwingbaren Mietspreises, und diese ungeheuren und übertriebenen Mietspreise halten sich gewöhnlich auch dann noch auf dieser Höhe, wenn der Wohnungsmangel beseitigt ist. Die Vermieter rechnen damit, daß der Mieter mit Rücksicht auf die ihm aus einem Umzuge erwachsenden Kosten selbst dann nur ungern seine Wohnung wechselt, wenn er wo anders billiger wohnen kann, und aus diesem Grunde reduzieren sie die Mietspreise nur in den seltensten Fällen.

In jeder Großstadt gibt es eine Reihe von Einwohnern, die fortwährend auf der Wohnungssuche sind. Für diese „Wohnungsnomaden", um einen Ausdruck von Fuchs*) zu gebrauchen, erhöhen sich natürlich die Ausgaben für Wohnung bedeutend, denn einmal ist der Umzug selbst kostspielig und zweitens wird durch

*) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Artikel „Wohnungsfrage"

jeden Umzug ein Teil des Mobiliars verdorben. In Berlin wechselten im Oktober 1872 240 000 Personen, d. i. nahezu ein Drittel der Bevölkerung, die Wohnung; im Jahre 1887 betrug die Zahl der Umzüge 146 283, im Jahre 1891: 194 196. Im Jahre 1880 waren von allen Wohnungen in Berlin 35, in Breslau 35,2, in Dresden 29,1, in Leipzig 26,6 Proz. noch nicht ein Jahr, dagegen nur 8,1 bezw. 7,8 bezw. 7,8 bezw. 8,0 Proz. drei bis vier Jahre bezogen. Im Jahre 1895 belief sich die Zahl der Wohnungen, die noch nicht ein Jahr bezogen waren, in Berlin auf 31,7, in Hannover auf 31,3, in Breslau auf 29,9, in Leipzig auf 26, in Charlottenburg auf 41,4 und in Hamburg auf 31,2 Proz., während nur 6,5 bis 9,1 Proz. der Wohnungen in den genannten Städten drei bis vier Jahre bezogen waren. Nun ist aber bekanntlich gerade bei kleinen Wohnungen der Wohnungswechsel ein verhältnismäßig häufiger, zumal da hier die Kündigungsfristen sehr niedrig bemessen sind. Gerade die kleinen Leute müssen ihre Wohnungen oft wechseln, so daß ihnen neben den Mietssteigerungen auch durch die fortwährenden Umzüge, die zu Zeiten eines Wohnungsmangels ganz außergewöhnlich zahlreich sind, erhebliche Ausgaben erwachsen.

d) Das Schlafstellenunwesen.

Eine der schlimmsten Begleiterscheinungen der Wohnungsnot ist die Zunahme der Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten. Um die schier unerschwinglichen Mietspreise aufzubringen, sehen sich immer weitere Kreise der Bevölkerung genötigt, einen Teil ihrer ohnehin schon nicht ausreichenden Wohnung an Fremde abzuvermieten, und je mehr die Wohnungsnot zunimmt, desto größer wird die Zahl der Schlafleute, nicht nur infolge des Mangels an Wohnungen und der Mietssteigerungen, sondern auch, weil zur Zeit der Hochkonjunktur, die wie wir gesehen haben, immer mit der Zeit des höchsten Standes der Wohnungsnot zusammenfällt, viele einzelstehende Arbeiter in die Großstädte gelockt werden.

In Berlin gab es 1880 32 298 Haushaltungen, d. i. 15,3 Proz. der Gesamtheit, mit Schlafleuten; darunter eine mit 34, eine andere mit 9 männlichen und 34 weiblichen, 7 mit 10 Schlafleuten. 1663 Haushaltungen hatten je einen Schlafburschen und ein Schlafmädchen. Unter 15 065 Haushaltungen von nur einem Raum hatten 6953 noch einen Schlafburschen, 4132 noch ein Schlafmädchen, 1790 zwei Schlafburschen, 607 einen Schlafburschen und ein Schlafmädchen, 721 zwei weibliche, 357 drei männliche Schlafleute. Die Anzahl der Schlafgänger ist von 1880 bis 1885 von 59 087 auf 84 687 und von 1885 bis 1890 von 84 687 auf 95 365 gestiegen. Nach den Resultaten der Volkszählung vom 2. Dezember 1900 kamen in Berlin auf je 1000 männliche Personen 77,2, auf je 1000 weibliche 26 Schlafgänger. Von den 61 765 Haushaltungen mit Schlafburschen, die es am 1. Dezember 1900 in Berlin gab, hatten 1958 oder 3,17 Proz. nur einen, 25 435 oder 41,18 Proz. nur zwei

Wohnräume. In Charlottenburg hatten von 3615 Haushaltungen mit Schlafburschen 20 oder 0,55 Proz. nur einen, 1098 oder 30,37 Proz. nur zwei Wohnräume, in Schöneberg von 1877 25 oder 1,33 Proz. einen, 648 oder 34,52 Proz. zwei Wohnräume; in Rixdorf von 2074 41 oder 1,98 Proz. nur einen, 879 oder 42,38 Proz. nur zwei Wohnräume. Hierbei ist aber zu bemerken, daß die Statistik als „zweiräumig" auch die Wohnung bezeichnet, bei der der zweite Wohnraum oft nur aus einer kleinen Küche besteht.

In Leipzig zählte man 1890 5007 Haushaltungen mit Schlafleuten in Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer. Dabei kam es nicht allein vor, daß ein Ehepaar, ein einzelner Mann oder eine einzelne Frau männliche oder weibliche, sondern daß sie auch männliche und weibliche Schlafleute hielten. In Leipzig hatten nach Fuchs*) 30 Proz., in Berlin 23 Proz., in München 31 Proz., in Breslau 20,7 Proz. aller Wohnungen familienfremde Elemente, Zimmermieter oder Schlafgänger bei sich. Die Wohnungen mit Schlafburschen betrugen 1890 in Leipzig 175, in Frankfurt a. M. 62, in Breslau 125, in Berlin 158, in Dresden 92 pro Mille.

Am stärksten ist das Schlafgängerwesen in Berlin verbreitet. Während hier am 2. Dezember 1900 auf je 1000 männliche Einwohner 77,2 Schlafburschen kamen, betrugen die entsprechenden Zahlen in Breslau 23, in Köln 4, in Frankfurt a. M. 23, in Magdeburg 15, in Hannover und Düsseldorf 7, in Königsberg i. Pr. 33, in Altona 5, in Stettin 19, in Elberfeld 4, in Charlottenburg 30, in Barmen 2, in Danzig 10, in Halle a. S. 8, in Dortmund 3, in Aachen und Krefeld 2.

Und wie wohnen die Schlafgänger? In Danzig waren im Jahre 1901 in 4753 einzimmerigen, dagegen nur in 1327 dreizimmerigen Wohnungen Aftermieter, Schlafburschen und Gewerbegehilfen vorhanden. In Berlin waren im Jahre 1890 39,2 Proz. allein in Wohnungen aufgenommen, die nur aus einem Zimmer bestanden, 50 Proz. in Wohnungen von zwei Zimmern, nur 7,7 Proz. in dreizimmerigen und nur 2,5 Proz. in Wohnungen von 4 und mehr Zimmern. Nach den Berichten der Gewerbeinspektoren für 1902 wohnten von 933 Arbeiterinnen einer Inspektion 201 oder 21,5 Proz. in Schlafstellen. Der Schlafraum bestand unter 845 Angaben in 758 Fällen in einem Zimmer, in 82 Fällen in einer Küche, in 2 Fällen in einer Bodenkammer und in drei Fällen in einem anderen Raum. Sogar ein lichtloser Korridor und ein lichtloser Kellerraum wurden zum Schlafen benutzt. Von 832 anderen Arbeiterinnen hatten nur 169 gleich 20,3 Proz. einen Raum allein zur Verfügung, 193 gleich 23,2 Proz. einen solchen mit einer Person zusammen und 470 gleich 56,5 Proz. mit mehreren Personen. Aus einer anderen Gewerbeinspektion ergab sich folgendes Bild: Bei 384 befragten Arbeite-

*) Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 2. Auflage, VII, 837.

rinnen wurden, wenn deren Eltern eine Stube und Küche bewohnten, in 44 Fällen diese Räume von 5—6 Personen, einschließlich Schlafburschen benutzt. Wohnungen von zwei Stuben und Küche wurden in 34 Fällen von 6—7 Personen und in 23 Fällen von 7—11 Personen benutzt. Schlafstellenvermieter besetzten Wohnungen von Stube und Küche in 32 Fällen mit 4—5, in 8 Fällen mit 6—8 Personen, und Wohnungen mit 2 Stuben und Küche in 15 Fällen mit 5 und in 10 Fällen mit 6—10 Personen; auch hier waren Schlafburschen vorhanden.

Angesichts dieser Zustände ist es wahrlich keine Uebertreibung, wenn Schmoller sagt, daß die Gesellschaft die unteren Schichten des großstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit zwingender Notwendigkeit zum Zurücksinken auf ein Niveau der Barbarei nötigt, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten.

e) **Ueberfüllte und ungesunde Wohnungen.**

Das Wohnungselend, die unvermeidliche Folge der Ausbeutung des arbeitenden Volkes, äußert sich einmal in der Zunahme der Wohndichtigkeit und zweitens in der immer mehr überhand nehmenden Benutzung von Wohnungen, die zum menschlichen Aufenthalt ungeeignet sind. Nach einer Berechnung des statistischen Amtes von Bremen, der die Ergebnisse der Volkszählung vom 1. Dezember 1900 zugrunde liegen, entfällt von den 33 deutschen Großstädten in Charlottenburg die größte Zahl von Bewohnern auf ein bewohntes Grundstück; bei 189 305 Einwohnern und 3606 Wohnhäusern kommen 52,5 Bewohner auf ein Wohnhaus. Gleich nach Charlottenburg steht Berlin mit 50, dann folgt Breslau mit 40,7, Posen mit 39,1, Stettin mit 38,5, Magdeburg mit 32,8, Königsberg mit 32,4, Chemnitz mit 30,1, München mit 28,8, Dresden mit 28,6, Leipzig mit 27,8 Bewohnern. Durchschnittlich entfielen in den 33 Großstädten 24,9 Bewohner auf jedes Wohnhaus. Die Zunahme der Wohndichtigkeit ist teils auf die Vermehrung der Mietskasernen, teils aber auch darauf zurückzuführen, daß sich mehr Menschen in ein und derselben Wohnung zusammendrängen. Daß die in den eigentlichen Arbeitervierteln belegenen Wohnhäuser den Durchschnitt weit überragen, während die bewohnten Gebäude der reicheren Viertel erheblich hinter dem Durchschnitt zurückbleiben, bedarf keiner weiteren Ausführung; davon kann sich jeder persönlich überzeugen.

Wie das Proletariat wohnt, wie die Befriedigung des Wohnbedürfnisses auf das Maß des kaum noch möglichen eingeschränkt wird, mag an einigen Zahlen und Beispielen illustriert werden. Im Jahre 1895 lebten von je 1000 Bewohnern in einem nicht heizbaren Zimmer in Berlin 6,4, in München 2,2, in Breslau 0,8; in Wohnungen von nur einem heizbaren Zimmer mit oder ohne Nebengelaß in Berlin 437,4, in München 246,9, in Breslau 453,3; in Wohnungen von 2 heizbaren Zimmern mit Nebengelaß in Berlin 295,2, in München 277,4, in Breslau 300,5 Bewohner. Mit

anderen Worten: in Berlin und Breslau mußten sich etwa drei Viertel, in München über die Hälfte der Bewohner mit Wohnungen von höchstens zwei Zimmern begnügen. In Halle a. S. ergab eine Untersuchung in einem einzigen Polizeirevier 148 ungesunde und räumlich unzureichende Wohnungen; in vielen von ihnen schliefen die Eltern mit ihren über 14 Jahre alten Kindern beiderlei Geschlechts zusammen. In Danzig waren im Jahre 1901 nach amtlichen Erhebungen 3485 Wohnungen von 1 bis 3 Zimmern mit zusammen 24 776 Personen überfüllt. Dabei gelten aber Wohnungen amtlich als überfüllt erst dann, wenn auf ein Zimmer mehr als 5 Personen entfallen. Rechnet man jedoch als überfüllt solche Wohnungen, in denen auf ein Zimmer mehr als 3 Personen kommen, so waren noch weitere 868 Wohnungen als überfüllt zu bezeichnen; es existierten ferner 1310 Wohnungen, in denen weniger als 10 Kubikmeter Luftraum auf eine Person über 10 Jahre entfiel, und 1218 Wohnungen, in denen aus Mangel an Raum die Trennung der Geschlechter für die über 14 Jahre alten Personen nicht durchgeführt war. In Breslau waren 1895 von 88 397 untersuchten Wohnungen 3012, also 34 pro Mille übervölkert, sie hatten im Durchschnitt 6,9 Bewohner und auf je 100 Betten 164 Schläfer. In Posen wurden 1885 vielfach Stuben mit 22 Quadratmetern Grundfläche von drei Familien zusammen bewohnt. Noch 1886 hausten hier beinahe 8000 Personen in Kellern, und seitdem sind die Verhältnisse kaum besser geworden. In einer Broschüre über Förderung der Wohnungshygiene in Posen bezeichnet Schulrat S. Radowski einen großen Teil der dortigen Arbeiterwohnungen als gesundheitswidrig, menschenunwürdig und überfüllt. „Die kleinen, alten Häuser, die fast ausschließlich Wohnungen für Arbeiter enthalten, verschwinden allmählich und machen großen modernen Bauten Platz. Dort findet aber der Arbeiter seine Zuflucht nur unter dem Dache, im Hintergebäude und im Keller . . . Die ganzen Wände der meisten Kellerwohnungen, ja teilweise auch die Decke, waren so naß, daß die daran gehaltene Hand feucht wurde. Dasselbe war bei einer Menge von Wohnungen im Erdgeschoß der Fall. In den meisten dieser Wohnungen befand sich nur ein kleines, durch Alter und Schmutz völlig getrübtes Fenster, so daß man sich in der Stube nur tastend fortbewegen konnte. Ich versuchte, in einem Buche mit großem Druck — es war um die Mittagszeit — zu lesen; doch mißlang mir dies vollständig. Natürlich besteht die ganze Wohnung fast immer aus einem einzigen Raume, in dem gewohnt, gekocht, geschlafen, gewaschen wird, und zwar letzteres nicht selten noch für Fremde.“ Für Bayreuth hat Dr. Ernst Cahn*) auf Grund amtlicher Erhebungen festgestellt, daß 74,4 Proz. der untersuchten Wohnungen

*) Ein Arbeiterwohnungsviertel in einer süddeutschen Provinzialstadt. Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, 1902.

nur ein heizbares Zimmer ohne Küche und 16,6 Proz. ein heizbares Zimmer mit Küche hatten. Also 91 Proz. der Arbeiterwohnungen hatten nur ein heizbares Zimmer. Ueberfüllt waren 23,8 Proz. der untersuchten Wohnungen, und zwar hatten in diesen überfüllten Wohnungen 41 Proz. der Gesamtzahl der in den untersuchten Wohnungen gezählten Inhaber gehaust. 71,8 Proz. dieser Wohnungen mit 82,3 Proz. Bewohner waren hygienisch ungenügend, in ihnen kamen noch nicht einmal 20 Kubikmeter Luftraum auf die Person. Vielfach schliefen hier sogar familienfremde Personen und Pflegekinder mit Familienangehörigen in einem Bette.

Wie dicht zusammengedrängt das Proletariat wohnt, beweist die von Ebert*) für einzelne Städte bearbeitete Statistik über Wohnungsgröße und Bewohnerzahl. Hiernach wurden Ende 1900 Wohnungen, die nur aus Küche ohne Zubehör bestanden, gezählt: in Berlin 250 mit 4, 122 mit 5, 56 mit 6, 22 mit 7, 7 mit 8, 4 mit 9, je eine mit 11 und 12 Bewohnern; in Schöneberg 7 mit 4, 6 mit 5, 4 mit 6, 1 mit 7, 2 mit 8 Bewohnern; in Rixdorf 20 mit 4, 15 mit 5, 5 mit 6, 2 mit 7, 3 mit 8, 1 mit 9 Bewohnern; Wohnungen aus Stube und Küche: in Berlin 1584 mit 4, 670 mit 5, 285 mit 6, 107 mit 7, 54 mit 8, 10 mit 9, 3 mit 10, 4 mit 11, je eine mit 12 und 13 Bewohnern; in Frankfurt a. M. 129 mit 4, 61 mit 5, 28 mit 6, 15 mit 7, 5 mit 8, 4 mit 9 Bewohnern; in Charlottenburg 43 mit 4, 26 mit 5, 15 mit 6, 3 mit 7, 2 mit 10 Bewohnern; in Schöneberg 41 mit 4, 16 mit 5, 10 mit 6, 2 mit 7, 3 mit 8, 1 mit 10 Bewohnern; in Rixdorf 73 mit 4, 48 mit 5, 25 mit 6, 11 mit 7, 4 mit 8, 4 mit 9 und eine mit 11 Bewohnern.

In Frankfurt a. M. stellte der Mieterverein im Jahre 1899 fest, daß in 215 von ihm untersuchten Wohnungen 1076 Menschen hausten, 558 Erwachsene und 518 Kinder. Hohe Mietspreise und hygienische Mängel lagen überall vor, das Hauptübel war die Ueberfüllung der Räume. In 54 Wohnungen kamen je 4 Personen auf einen Wohnraum, nur bei 26 Wohnungen genügte der Luftraum, bei 27 war er einigermaßen ausreichend, bei allen übrigen (vier Fünftel der Gesamtzahl) genügte er den Mindestanforderungen in keiner Weise. Geradezu ekelerregend waren die Abortsverhältnisse: in manchen Häusern waren 30, 50, ja selbst 80 Personen auf Benutzung eines einzigen Aborts angewiesen. In Essen waren nach der vom statistischen Amt herausgegebenen Bearbeitung der Wohnungserhebung vom 1. Dezember 1900 von je 1000 Wohnungen mit nur einem Wohnraum 83,5 übervölkert, 110,2 ungenügend, 806,3 knapp, von je 1000 Wohnungen mit zwei Wohnräumen 87,3 übervölkert, 97,3 ungenügend, 777 knapp. Erst unter den Dreizimmerwohnungen fanden sich solche, die den Ansprüchen genügten. Im

*) Zeitschrift des Kgl. Preußischen Statistischen Bureaus. 42. Jahrgang, Seite 165.

ganzen gewährten 18 361 oder die Hälfte aller Essener Wohnungen nur knapp zureichende Räumlichkeiten. 2651 Wohnungen oder 7 Proz. waren trotz der mäßig gestellten Raumansprüche ungenügend und 1913 oder 5 Proz. übervölkert. Es waren demnach nicht weniger als 4564 Wohnungen wegen zu starker Wohndichtigkeit als kulturwidrig zu bezeichnen. Betrachtet man die Bewohnerzahl, so ergibt sich, daß von den 178 406 Einwohnern 81 340 = 46 Proz. in knappen, 19 451 = 11 Proz. in ungenügenden und 16 338 = 9 Proz. in übervölkerten Wohnungen lebten.

Einen sehr interessanten und beachtenswerten Beitrag zur Arbeiterwohnungsfrage bieten die auf Veranlassung des Landrats Spring im Kreise Hörde in Westfalen, also mitten im größten Industriegebiet Deutschlands, angestellten Erhebungen. In der Veröffentlichung heißt es: „Es hat sich gezeigt, daß durch die rasche Zunahme der Bevölkerung des Kreises Hörde im Verlaufe der letzten Jahrzehnte namentlich an den Betriebsstätten der großen industriellen Werke die Wohnungszustände der Arbeiterbevölkerung vielfach ganz mangelhaft und dürftig, ja bei einer nicht geringen Anzahl von Arbeiterfamilien derart schlecht geworden sind, daß die Gesundheit dieser Familien ernstlich gefährdet erscheint. Ein eigenes Wohnhaus besitzen von den Fabrikarbeitern nur wenige, die große Masse der Arbeiter ist auf Mietswohnungen angewiesen. Das Wohnungsbedürfnis ist in der Arbeiterbevölkerung somit sehr groß und hat vielfach dazu geführt, daß ungenügende Räume zu Arbeiterwohnungen genommen werden, ja daß oft Gebäude, die ursprünglich zu Wohnungszwecken nicht bestimmt waren, wie Scheunen, sogar Stallungen, dazu hergerichtet sind. Daß Krankheitsgefahr und Sterblichkeit durch solche Wohnungsmißstände sehr gefördert werden, darf nicht bezweifelt werden. Die Erhebung hat sich nicht auf besonders schlechte Häuser, sondern auf Häuser aller Art erstreckt. Es hat sich dabei herausgestellt, daß rund zwei Fünftel der untersuchten Häuser „durchaus ungenügend" waren. Dementsprechend ist der Zustand der Wohnungen. Der größte Teil der Wohnungen ist vernachlässigt, feucht, unreinlich. Ganz ungeheuerlich ist die Dichtigkeit des Wohnens. 5 Proz. der Wohnungen bestanden nur aus einer Küche, 57 Proz. nur aus Küche und Schlafstube, 26 Proz. aus Küche und 2 Schlafstuben und nur 12 Proz. hatten mehr Räume. Dabei waren diese Räume großenteils sehr niedrig. Nur 6 Proz. hatten die in der Baupolizeiverordnung für den Kreis Hörde geforderte lichte Höhe von 3 Meter. Die Luftraumverhältnisse sind deshalb für die Bewohner zum größten Teil höchst mangelhaft. Sehr schlecht sind auch die Abortsverhältnisse."

Endlich sei noch auf die dankenswerten Erhebungen hingewiesen, die einzelne Ortskrankenkassen in richtiger Würdigung des Zusammenhanges zwischen Wohnungsfrage und Volksgesundheit angestellt haben. Von den im Jahre 1902 kontrollierten Mitgliedern der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute,

Handelsleute und Apotheker*) waren 2476 oder 40,79 Proz. männliche und 2035 oder 39,93 Proz. weibliche Kranke auf eine Stube und Küche angewiesen, 1141 oder 18,79 Proz. männliche und 736 oder 14,44 Proz. weibliche hausten nur in einer Stube, und 105 oder 1,73 Proz. männliche und 94 oder 1,85 Proz. weibliche mußten sich auf eine Küche beschränken. Im folgenden Jahre verfügten von den in Hinterhäusern wohnenden Kranken 1,18 Proz. Männer und 2,14 Proz. Frauen nur über eine Küche, 13,46 Proz. Männer und 11,48 Proz. Frauen nur über eine Stube ohne Küche, von den in Vorderhäusern wohnenden 1,22 Proz. Männer und 1,60 Proz. Frauen nur über eine Küche, 19,50 Proz. Männer und 15,68 Proz. Frauen nur über eine Stube. Mehr als 2 Stuben und Küche hatten in Hinterhäusern nur 2,12 Proz. Männer und 3,38 Proz. Frauen, in Vorderhäusern 32,42 Proz. Männer und 33,35 Proz. Frauen. Ein großer Teil der Kranken, welchen nur ein Raum zur Verfügung steht, mußte auch diesen noch mit anderen Personen teilen.

Nach der Wohnungsenquete der gemeinsamen Ortskrankenkasse in Straßburg i. E. hatten von den im Jahre 1903 untersuchten 858 Wohnungen nur 9 = 1 Proz. eine Höhe, welche über das von Hygienikern geforderte Mindestmaß von 2,80 bis 3 Meter hinausging. 107 Wohnungen = 12,5 Proz. hatten eine Höhe von 2,71 bis 3 Meter, genügten also noch gerade, dagegen war in 742 Wohnungen = 86,5 Proz. die Höhe ungenügend, 63 von ihnen waren noch nicht einmal 2 Meter hoch. Der hygienischen Forderung eines Luftraumes von mindestens 20 Kubikmetern pro Person entsprachen nur 93 Wohnungen = 10,9 Proz., in 25 Fällen kamen nur 5 bis 7,5 und in 7 Fällen sogar weniger als 5 Kubikmeter Luftraum auf eine Person. In 75 Fällen teilten 3, in 24 Fällen 4, in 9 Fällen 5 und in 2 Fällen sogar 6 Personen ein Bett. In 12 Fällen waren 7—8 Personen auf 2 Betten, in 9 Fällen 8—9 Personen auf 3 Betten und einmal 10 Personen auf 4 Betten verteilt.

Diese Zahlen sprechen eine beredte Sprache, sie lehren, wie sehr auf dem Gebiete des Wohnungswesens gesündigt ist und wie die Wohnungsnot vielfach Erscheinungsformen annimmt, die jeder Kultur Hohn sprechen.

II. Ursachen der Wohnungsnot.

Mit der Antwort auf die Frage nach den Ursachen der Wohnungsnot sind diejenigen, die an dem Fortbestand einer so ungesunden und weite Kreise der Bevölkerung aufs schwerste

*) Albert Kohn. Unsere Wohnungs-Enquete im Jahre 1902. Berlin 1903. Verlag der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker. — Derselbe: Unsere Wohnungs-Enquete im Jahre 1903.

schädigenden Erscheinung ein Interesse haben, nämlich die Ersteller und Vermieter von Wohnungen, leicht bei der Hand. Neben solchen Ursachen, die jeder unbefangene Beobachter als stichhaltig anerkennen muß, in erster Linie der Verteuerung des Baugrundes durch großkapitalistische Terraingesellschaften und Terrainspekulanten, zeitweise auch der Erhöhung des Zinsfußes für Hypotheken, werden andere angeführt, die vor der Kritik nicht bestehen können. Da wird die Steigerung der Arbeitslöhne für die Bauarbeiter bei gleichzeitiger verkürzter Arbeitszeit, Baustreiks und Verhängung von Bausperren über einzelne Bauten, Preissteigerung der Baumaterialien, behördliche, eine volle Ausnutzung des Baugrundes verhindernde Baubeschränkungen, die erhöhten Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen, die Aufhebung des Kahlpfändungsrechts und sonstige Beschränkungen des Pfandrechts im neuen Bürgerlichen Gesetzbuch, die Unrentabilität der kleinen Wohnungen gegenüber den größeren und dergl. mehr für die Wohnungsnot verantwortlich gemacht.

In Wirklichkeit sind die Ursachen der Wohnungsnot teils in natürlichen, durch die Zentralisation der Produktionsmittel und den raschen Zusammenfluß großer Volksmassen in Industriegebieten bedingten Erscheinungen, teils in einer lediglich den Bedürfnissen der Kapitalisten Rechnung tragenden Gesetzgebung zu suchen. „Jeder unbefangene Beobachter sieht," wie Karl Marx*) treffend ausführt, „daß je massenhafter die Zentralisation der Produktionsmittel, desto größer die entsprechende Anhäufung von Arbeitern auf denselben Raum, daß daher je rascher die kapitalistische Akkumulation, desto elender der Wohnungszustand der Arbeiter. Die den Fortschritt des Reichtums begleitende „Verbesserung" der Städte durch Niederreißen schlecht gebauter Viertel, Errichtung von Palästen für Banken, Warenhäuser usw., Streckung der Straßen für Geschäftsverkehr und Luxuskarossen, Einführung von Pferdebahnen usw. verjagt augenscheinlich die Armen in stets schlechtere und dichter gefüllte Schlupfwinkel. Andererseits weiß jeder, daß die Teuerkeit der Wohnungen im umgekehrten Verhältnis zu ihrer Güte steht, und daß die Minen des Elends von Häuserspekulanten mit mehr Profit und weniger Kosten ausgebeutet werden als jemals die Minen von Potosi."

In der Tat ist die Konzentration der Beschäftigungsorte, das enge Beieinanderliegen großer Fabriken und Geschäfte, die Entstehung ganzer Fabrikviertel in manchen Gemeinden ein Moment, auf das nicht genug Gewicht gelegt werden kann. Allzuweit kann der Arbeiter bei den heutigen Verkehrsmitteln nicht von seiner Arbeitsstätte entfernt wohnen, wenn anders nicht die ohnehin schon knapp genug bemessene Zeit, die ihm übrig bleibt, um sich zu erholen, sich seiner Familie zu widmen und an den Bestrebungen seiner Klassengenossen teilzunehmen, völlig durch den weiten Weg

*) Das Kapital. Vierte Auflage. Band I, Seite 623.

von und nach der Fabrik aufgebraucht werden soll. Diese Notlage des Arbeiters wird von manchen Hausbesitzern in der schamlosesten Weise ausgebeutet, die Mieten werden bis an die Grenze des Möglichen, ja oft noch darüber hinaus, in die Höhe getrieben, es findet ein förmlicher Wucher in Wohnungen statt. Auf das Einkommen des Arbeiters wird keine Rücksicht genommen, man rechnet damit, daß er in der Nähe seiner Arbeitsstätte zu wohnen gezwungen ist und daß er sich — der Not gehorchend, nicht dem eigenen Triebe — in seinen sonstigen Bedürfnissen Beschränkungen auferlegen wird, denn das Wohnbedürfnis *muß* befriedigt werden.

a) Die Spekulation in Grund und Boden.

Wenden wir uns nun zu den Ursachen der Wohnungsnot im einzelnen, so ist in erster Linie die *Spekulation in Grund und Boden* zu nennen. Nicht genug damit, daß das Aufblühen der Gemeinden, die Entwickelung der Gemeinden zu Industriezentren schon an und für sich die Grundrente steigert, wird der Grund und Boden durch fortwährendes Handeln damit noch mehr in die Höhe gewuchert, er bleibt unbebaut liegen, weil der Eigentümer auf noch weitere Preissteigerungen spekuliert, und wenn er schließlich der Bebauung erschlossen wird, dann hat er einen so hohen Verkaufswert, daß schon dadurch allein die Mieten verhältnismäßig hoch bemessen werden müssen, weil sonst das Geschäft nicht rentabel ist. Zahllos sind die Beispiele, daß Grundbesitzer, ohne auch nur einen Finger zu rühren, über Nacht zu reichen Männern werden. Der durch die Gesamtheit erzeugte Reichtum kommt nicht dieser, sondern einer Handvoll Besitzender zugute, die noch dazu durch eine Klassengesetzgebung so bevorzugt sind, daß gegen ihren Willen ein so ungesunder Zustand kaum beseitigt werden kann.

Wie sehr der Grund und Boden in den letzten Jahren gestiegen ist, dafür nur einige Beispiele: Die Berliner Statistik lehrt, daß der durchschnittliche Ertragswert der Grundstücke erheblich mehr steigt, als nur der Zunahme der Baulichkeiten entsprechen würde, denn von 1854 bis 1894 hat sich der durchschnittliche Feuerversicherungswert, den man als Repräsentanten des Bauwertes betrachten kann, nur um das 3¼fache gehoben, der veranlagte durchschnittliche Mietswert der Grundstücke dagegen ist von 2735 Mk. im Jahre 1851 auf 12 911 Mk. im Jahre 1895 gestiegen, er hat sich also beinahe verfünffacht. Nach einer anderen Berechnung müssen die Berliner Einwohner heute 80 bis 100 Millionen jährlich an Zinsen in Form von Mieten aufbringen. Am genauesten treten die Wertsteigerungen beim Verkauf von Grundstücken in die Erscheinung. So wurde z. B. für das 40 Quadratruten umfassende Grundstück Friedrichstr. 62, das wenige Jahre vorher für 372 000 Mk. verkauft war, im Jahre 1900 ein Verkaufspreis von 1½ Millionen Mark erzielt. Für das Grundstück Engel-Ufer 15, auf dem das Berliner Gewerkschaftshaus errichtet ist, betrug der Kaufpreis im Jahre 1849:

21 900 Mk., im Jahre 1898 hingegen 535 000 Mk., der Wert ist also um das 25fache gestiegen. Wie gewaltig die Bodenwertsteigerungen in Berlin sind, geht u. a. auch aus der anläßlich des 50jährigen Bestehens des Vereins deutscher Eisenbahnverwaltungen vom preußischen Ministerium der öffentlichen Arbeiten herausgegebenen Festschrift: „Berlin und seine Eisenbahnen" hervor. Es heißt da: „Das Eisenbahnzeitalter hat die Preise der unbebauten Grundstücke ins Fabelhafte gesteigert. In den Jahren 1842 und 1843 löste die Niederschlesisch-Märkische Eisenbahn aus dem Verkauf von Restparzellen für das Quadratmeter 16 Mk. an Stellen, wo jetzt bis zum Zehnfachen gefordert wurde. Die Potsdamer Bahn hatte 1838 für das Quadratmeter zu erwerbende Fläche 10½ Mark in Ansatz gebracht; jetzt kostet das Quadratmeter Gelände am Endbahnhof bis zu 250 Mk., weiter zurück nach Schöneberg zu noch bis zu 180 Mk., in Schöneberg 90 bis 130 Mk. und weiter außerhalb noch 20 bis 40 Mk. 1845 wurde ein 13 Morgen großes Gelände zwischen dem Invalidenhaus und dem Schönhauser Graben mit 10 Mark für die Quadratrute oder mit 70 Pf. für das Quadratmeter bezahlt, jetzt würde man dort für das Quadratmeter 100 bis 130 Mk. zahlen müssen. Für diejenigen Teile, die als Bauland zu betrachten waren, hatte man 90 Pf. für die Rute, also 6½ Mk. für das Quadratmeter, gefordert. 1851 wurde von der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahn am Lausitzer Platz 6½ Mk., außerhalb der Stadtmauer zwischen dem Halleschen und Kottbuser Tor 8½—10½ Mk., für Grundstücke in der Mühlenstraße beispielsweise 12¼, 16, 17, 21 Mk., in der Fruchtstraße u. a. 12½ Mk. für das Quadratmeter bezahlt, wo man jetzt das Quadratmeter nicht unter 100—150 Mk. haben kann. Für ein in der Fruchtstraße östlich vom Endbahnhof der Niederschlesisch-Märkischen Bahn gelegenes Grundstück wurden 8 Mk. auf das Quadratmeter gefordert, wo der Grund und Boden jetzt das Doppelte kostet. Im Jahre 1862 wurde der geforderte Preis von 36 Mk. für ein zur Anlage eines Verbindungsweges zwischen dem Tempelhofer Ufer und der Teltower Straße in Aussicht genommenes Grundstück als enorm bezeichnet; jetzt würde man das vier- bis fünffache zahlen müssen. Es bezahlte die Anhalter Bahn im Jahre 1864 für Parzellen am Tempelhofer Ufer 19—21 Mk., die Lehrter Bahn 1867 für Geländeteile des Lehrter Bahnhofs 17 Mk., 1870 21,4 Mk. für das Quadratmeter; jetzt sind derartige Parzellen 120—170 Mk. das Quadratmeter wert."

In der Nähe der Reichshauptstadt, in den westlichen Vororten, haben die Wertsteigerungen des Bodens eine Höhe erreicht, wie kaum sonst im Deutschen Reiche. Nach den Ermittelungen von Paul Voigt*) ist in Charlottenburg der Gesamtwert des Grund und Bodens von 1886 bis 1897, also in einem Jahrzehnt, von 45 auf 300 Millionen, d. h. um mehr als eine Viertel Milliarde angewachsen.

*) Grundrente in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.

Voigt beweist, daß mindestens ein Drittel der Miete Verzinsung des reinen Bodenwertes ist. Bedenkt man, daß die durchschnittliche Mietsbelastung pro Kopf der Bevölkerung im Jahre 1898/99 159 Mk. betrug, so ergibt sich, daß jeder Charlottenburger Einwohner zu dieser Zeit durchschnittlich mehr als 50 Mk. Grundrente, also weit mehr Rente an private Besitzer von Grund und Boden, als Steuern an Staat und Gemeinde, zu zahlen hatte. Nach einer Berechnung der Steglitzer „Mieterzeitung" hat die seit 1896 um 7000 Personen vermehrte Einwohnerzahl in der gleichen Zeit den Bodenwert von Steglitz um 27 Millionen Mark gesteigert oder pro Person um 4000 Mk. In Schöneberg ist nach amtlichen Angaben von 1895 bis 1904 der Wert der bebauten und unbebauten Grundstücke von 226 200 000 auf 542 500 000 Mk., d. h. um 140 Proz. gestiegen.

Aehnliche, wenn auch nicht ganz so gewaltige Wertsteigerungen werden aus anderen Gemeinden gemeldet. In Frankfurt a. M. belief sich der Jahresertrag aller Gebäude, bemessen nach den Mietspreisen, im Jahre 1880 auf 17 137 382, im Jahre 1895 auf 37 482 463 Mark. Das bedeutet eine Steigerung um bald 20½ Millionen Mark. Zieht man hiervon 10 Millionen für Neubauten ab, so bleiben immerhin noch über 10 Millionen reiner Wertsteigerung übrig, die gebäudesteuerpflichtigen Grundstücke haben demnach um mindestens 60 Prozent im Werte zugenommen. Bei 110 Probehäusern, welche nur geringe oder gar keine baulichen Veränderungen erlitten hatten, erreichte die Wertsteigerung von 1842 bis 1894 in einem Falle 581,3 Prozent, in einem anderen 507,6 Prozent, in 4 weiteren betrug sie zwischen 400 und 500, in 16 zwischen 300 und 400, in 18 zwischen 200 und 300, in 36 zwischen 100 und 200, in 22 zwischen 50 und 100, und in 12 blieb sie unter 50 Prozent. In Leipzig weist der Wert und Ertrag des Hausbesitzes von 1895 bis 1900 eine Steigerung von 49 auf fast 65 Millionen auf, in Dresden verkaufte die Stadt im Jahre 1900 zwei Grundstücke zum Preise von 585 000 Mk., die sie 15 Jahre vorher zu 195 000 Mk. angekauft hatte. Aus den Dresdener Vororten werden gleichfalls hohe Wertsteigerungen gemeldet. So stieg der Wert des Quadratmeters von 1879 bis 1899 in Deuben um 200, in Kaditz um 550, in Reick um 570, in Cotta um 1100 und in Laubegast um 1300 Prozent.

Diese enormen Gewinne fallen dank dem Privateigentum an Grund und Boden privaten Besitzern oder Spekulanten mühelos in den Schoß, die Kosten haben die Erbauer von Häusern zu tragen, und diese wälzen sie wiederum auf die Mieter ab. Angesichts so ungesunder Zustände, deren Folgen sich keineswegs etwa nur der Arbeiterklasse fühlbar machen, ist es kein Wunder, daß sogar Vertreter der Manchestertheorie, wie Dr. Engel und Julius Faucher, sich für die Aufhebung des Privatbesitzrechtes an Grund und Boden ausgesprochen haben. Noch weiter geht der englische Vertreter der Manchestertheorie, John Stuart Mill. „Kein Mensch hat den Boden gemacht. Er ist die ursprüngliche Erbschaft des ganzen

Geschlechts. Seine Aneignung ist ganz und gar eine Frage der allgemeinen Nützlichkeit. Wenn Privateigentum in Grund und Boden dem allgemeinen Wohle nicht dienlich, so ist es ungerecht. Der Staat hat die Freiheit, über das Grundeigentum zu verfügen, wie es das allgemeine Interesse der Gesellschaft erheischen mag." Und an einer anderen Stelle sagt er: „Das Privilegium oder Monopol des Privatbesitzes an Grund und Boden ist nur zu verteidigen als ein notwendiges Uebel; es wird eine Ungerechtigkeit, wenn es bis auf einen Punkt getrieben wird, wo ihm das Ersatz gewährende Gute nicht nachfolgt. In keiner vernünftigen Theorie des Privateigentums ward es je beabsichtigt, daß der Grundeigentümer nichts als ein auf dem Grundeigentum einquartierter Pfründner sein solle. Wenn sich das Grundeigentum auf diesen Fuß gestellt hat, so hört es auf, haltbar zu sein, und die Zeit ist gekommen, neue Anordnungen zu treffen."

b) Bauordnungen, Mietskasernen und Bauschwindel.

Verteuern auf der einen Seite die hohen Bodenpreise den Bau von Häusern und tragen sie infolgedessen indirekt zu einer stärkeren Belastung des Mieters bei, auf den der Vermieter die Kosten abwälzt, so darf man andererseits nicht vergessen, daß die Bauordnungen, die eine möglichst umfangreiche Ausnutzung der Bauplätze zulassen, vor allem die Mietskasernen, eine Preissteigerung des Grund und Bodens mit bedingen. Nicht die teuren Bodenpreise haben die Mietskasernen hervorgerufen, sondern umgekehrt, die Bauordnungen, die der Mietskaserne zu ihrem Siegeslauf verholfen haben, haben die Bodenpreise in die Höhe getrieben. Denn es ist klar, daß mit dem Augenblick, wo durch entsprechende Bauordnungen eine nur mäßige Ausnutzung des Bodens gestattet würde, wo also eine Beschränkung des Besitzers in der Verwendung seines Vermögens stattfände, dies Vermögen in demselben Maße an Wert verlieren würde. Einen direkten Einfluß auf die Mieten können Bauordnungen natürlich nicht ausüben, wohl aber können sie den Bodenpreis ermäßigen. Der Erlaß von Ortsbaustatuten, welche eine übermäßige Ausnutzung des Bodens und eine Herstellung ungesunder Wohnungen ausschließen, ist daher eine sozialpolitisch durchaus vernünftige Maßregel.

In wie hohem Grade Bauordnungen die Grundstückpreise beeinflussen, wie sehr sie zur Spekulation in Grund und Boden anfeuern können, das schildert anschaulich Paul Voigt in seinem schon erwähnten Werk über Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Im Gegensatz zu Berlin waren in dessen Umgebung noch in den Gründerjahren die Grundstückspreise im Vergleich zu heute äußerst niedrig. Nicht zum wenigsten deshalb, weil Versuche, die Mietskaserne in die Vororte zu verpflanzen, nicht unternommen wurden. Den Bodenpreisen war durch die Art der baulichen Ausnutzung des Grund und Bodens eine relativ

niedrig gesteckte Obergrenze gezogen, und die auf die Erbauung von großen Mietshäusern gerichtete Terrainspekulation stieß auf beträchtliche Schwierigkeiten, da der Spekulant jederzeit mit der Forderung der offenen Bauweise zu rechnen hatte. Nur in einigen Teilen von Schöneberg, Charlottenburg und Rixdorf hatte sich das Berliner Mietshaus als typische Bauweise herausgebildet. Im ganzen aber war bis 1887 noch das kleine Mietshaus und das Einfamilienhaus für die Berliner Umgegend typisch, Bodenpreise und Mietspreise waren niedrig, und die Möglichkeit einer wirtschaftlich und sanitär günstigen Weiterbildung der Wohnungsverhältnisse durch verständige, auf Erhaltung des Kleinbaues abzielende baupolizeiliche Maßnahmen war noch im vollen Umfange vorhanden. Eine einzige unglückliche Verwaltungsmaßregel lenkte die ganze Entwickelung mit einem Schlag in andere Bahnen. Unter dem 24. Januar 1887 wurde die neue Berliner Bauordnung, die das System der fünfstöckigen Mietskasernen unangetastet ließ, auf fast sämtliche Vororte ausgedehnt und diesen damit das System des Massenmietshauses von Obrigkeits wegen direkt aufoktroyiert. Infolgedessen entwickelte sich in der ganzen Berliner Umgegend, begünstigt durch den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung, eine umfangreiche Terrainspekulation, mit der eine rege Bautätigkeit Hand in Hand ging. Auf den bisher unbebauten Grundstücken wurden fast durchgängig fünfstöckige Mietskasernen mit Seitenflügeln und Hinterhäusern aufgeführt, und die Bodenpreise wurden, namentlich in Charlottenburg, Schöneberg und Rixdorf, mit rasender Geschwindigkeit sehr bald bis zur vollen Höhe der Berliner Preise emporgetrieben.

Der Umfang, den das Mietskasernentum angenommen hat, ergibt sich aus folgenden Zahlen: In Berlin waren 1864 nur 15,2 Proz., 1885 bereits 42,4 Proz. aller bewohnten Gebäude vier- und mehrstöckig, in Breslau 1880: 20,4 Proz., 1890: 37,1 Proz., in München 1885: 11,7 Proz., 1890: 15,3 Proz., in Frankfurt a. M. 1875: 5,1 Proz., 1890: 11,7 Proz. Während hier im Jahre 1882/83 unter den neu entstandenen Wohnungsbauten erst 21,71 Proz. vierstöckig waren, belief sich die Zahl der neu errichteten vierstöckigen Wohnhäuser im Jahre 1890/91 bereits auf 56,48 Proz. In Charlottenburg hat sich nach Voigts Angaben von 1878 bis 1893, also in 15 Jahren, die Zahl der fünfstöckigen Wohnhäuser verhundertfacht, der vierstöckigen verachtfacht, während die ein- und zweistöckigen Häuser in großem Umfang abgerissen und durch Hochbauten ersetzt worden sind. In dem Menschenalter von 1865 bis 1895 hat sich die Bevölkerung Charlottenburgs verzehnfacht, die Zahl der Grundstücke aber nur vervierfacht, die Behausungsziffer hat sich also um das 2½fache erhöht. Der Gesamtmietswert der Häuser ist um das Vierzigfache gestiegen, der durchschnittliche Mietswert hat sich verzehnfacht, die durchschnittliche Belastung jedes Einwohners vervierfacht, die Wohnungsnot

ist ständig verschärft worden, und selbst die billigsten Wohnungen sind für schlecht gestellte Arbeiter immer noch zu teuer. Für die übrigen Berliner Vororte fehlen nähere Angaben, doch dürften sich die Verhältnisse dort nicht wesentlich anders gestalten.

In engem Zusammenhang mit dem System der Mietskasernen steht der Bauschwindel. Der eigentliche Bauherr, der in der Hauptsache das Kapital hergibt, hält sich vorsichtig im Hintergrunde und schiebt irgend ein vermögens- und gewissenloses Subjekt vor; die Geprellten sind die Handwerker, die die ihnen übertragenen Arbeiten auf Treu und Glauben ausgeführt haben, ohne dafür Bezahlung zu erlangen, und die dann, wenn das Haus zur Subhastation kommt, gewöhnlich leer ausgehen. So haben z. B. in Würzburg, wo infolge eigenartiger Verhältnisse der Bauschwindel Ende des vorigen Jahrhunderts ganz besonders in Blüte stand, die dortigen Kleingewerbsmeister an 50 Häusern, die in einem Jahre (1885) zur Subhastation kamen, mehr als eine halbe Million Mark verloren. Etwa zwei Drittel der in Konkurs geratenen Bauunternehmer waren von vornherein mittellos, einer dieser „Baumeister" konnte nicht einmal ein Strafmandat in Höhe von 40 Mk. wegen Nichtanmeldung eines Dienstboten zur Krankenkasse bezahlen, der Betrag mußte von der städtischen Armenpflege übernommen werden, aber trotzdem baute dieser Unternehmer nach wie vor weiter. In Schöneberg bei Berlin kamen vom 1. Oktober 1894 bis dahin 1898 etwa 75 Prozent aller Neubauten zur Zwangsversteigerung. Rechnet man hierzu noch alle diejenigen Bauten, welche zwar nicht zum gerichtlichen Zwangsverkauf gekommen, jedoch wegen Mittellosigkeit der „Bauunternehmer" freihändig verkauft, d. h. „verschoben" worden sind, bis in die dritte und vierte, ja häufig fünfte und sechste Hand, so kann man sich einen Begriff davon machen, wie viele von den Neubauten als reell aufgeführt übrig bleiben. Und diese Zustände erstreckten sich, wie wir dem „Grundeigentum" entnehmen, in fast genau demselben Zahlenverhältnis auf bereits 3 bis 4 Jahre zurück, in denen gerade Schöneberg ein wahres Dorado für Bauschwindel gewesen ist, und für welche die Schätzung, daß 50 Proz. aller in diesem Jahre entstandenen Neubauten Schwindelunternehmungen gewesen seien, hinter den tatsächlichen Verhältnissen noch zurückbleibt.

Für die ursächlichen Beziehungen des Bauschwindels zum Mietskasernentum hat K. von Mangoldt*) eine Erklärung gegeben, die eine große innere Wahrscheinlichkeit für sich hat. Er geht von der Annahme aus, daß neuerbaute Mietskasernen im Gegensatz zu kleinen Häusern sich im allgemeinen nur schwer an reelle Käufer veräußern lassen und daß sie den zahlungsfähigen Privatmann, der im eigenen Hause wohnen will, als Arbeitgeber aus dem Baugewerbe verdrängen. Statt seiner treten die waghalsigen, weniger

*) Soziale Praxis VI, Nr. 25.

gewissenhaften Elemente in den Vordergrund, zumal da der Unternehmer beim Mietskasernenbau von Anfang an umfassend auf fremden Kredit angewiesen ist, und zwar von Leuten, die aus dieser Kreditgewährung ein möglichst gewinnbringendes Geschäft zu machen suchen. Handelt es sich doch nicht um kleine Bauten, bei denen für den Anfang die eigenen Mittel des Unternehmers ausreichen würden und die er rasch und günstig und wahrscheinlich meist unter Anzahlung eines großen Teiles des Kaufpreises in bar wieder verkaufen könnte, sondern um große Objekte, die sich langsam und ungünstig verkaufen und bei denen gewiß häufig, wenn nicht regelmäßig, nur ein so kleiner Teil der Kaufsumme angezahlt wird, daß der Unternehmer genötigt ist, auch bei weitgehender Anspannung des Hypothekenkredits für sich selbst noch eine Hypothek stehen zu lassen, so daß seine etwa vorhandenen eigenen Mittel bald festgelegt sind. Der fremde Kapitalgeber geht sehr vorsichtig zu Werke, er hält seine Leistungen in einer Höhe, bei der er nichts riskiert, und läßt sich in dieser Höhe an den ersten Stellen ins Hypothekenbuch eintragen. Das Unternehmen des Baues selbst dagegen wird ein immer gefährlicheres und verlustreicheres Geschäft und infolgedessen immer mehr die Domäne von Leuten, die weder Geld noch Ehre mehr zu verlieren haben und die alles die unglücklichen Bauhandwerker und deren Genossen ausbaden lassen. Die weitere Stufe dieser Entwickelung ist dann, daß der selbständige Bauunternehmer immer mehr verschwindet und seine Stelle eingenommen wird von Strohmännern der Terrainbesitzer und Baugeldgeber.

Zum Beweis für die Richtigkeit seiner Theorie führt Mangoldt die Verhältnisse von Bremen und Lübeck an, wo der Kleinbau, die Errichtung von Häusern für eine wohlhabende oder 2 bis 3 ärmere Familien noch das herrschende System ist und wo es nach Auskunft der dortigen Handelskammern einen Bauschwindel in dem Sinne, daß chronisch Handwerker, Lieferanten und Arbeiter von den Bauunternehmern um ihr Geld gebracht werden, nicht gibt. Auch in England, wo ebenfalls das kleine Haus vorherrscht, soll es einen Bauschwindel in obigem Sinne nicht geben.

c) Der Einfluß der Baukosten auf die Wohnungsmieten.

In jüngster Zeit hat man ein neues Schlagwort geprägt und die Wohnungsfrage als eine Baukostenfrage bezeichnet. Wissenschaftlich hat Dr. Andreas Voigt diese Ansicht in einer Abhandlung über die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise*) zu begründen versucht. Voigt wendet sich dagegen, daß man jede Mietssteigerung dem gestiegenen Bodenpreise zuschreibe, er hält es für wahrscheinlich, daß die Steigerung des Bodens durch die Vermehrung der Stockwerkzahl der Gebäude aus-

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 95, Seite 337—364.

geglichen wird, und sucht die Hauptursache der Mietssteigerung in den erhöhten Baukosten. Gewiß ist es richtig, daß die Preise für Materialien und die Arbeitslöhne gestiegen, daß die baupolizeilichen Vorschriften verschärft und die Baugewohnheiten luxuriöser geworden sind, aber die hierdurch bedingten Mehrkosten stehen doch in keinem Verhältnis zu der Verteuerung der Wohnungen. Die von Voigt angeführten Gründe sind denn auch keineswegs beweiskräftig, es steht nicht einmal fest, ob seine Zahlen die wirklichen Verhältnisse widerspiegeln. Dazu kommt, daß er ohne weiteres den Versicherungswert der Gebäude dem eigentlichen Gebäudewert gleichsetzt, obwohl Ueberversicherungen von Gebäuden eine nur allzu bekannte Erscheinung sind. Nur auf Grund so falscher Voraussetzungen konnte er zu seiner verkehrten Schlußfolgerung kommen. Uebrigens schränkt Voigt selbst in einer späteren Arbeit den Satz „Die Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage" erheblich ein. In seinem zusammen mit Paul Geldner herausgegebenen Werk „Kleinhaus und Mietskaserne"*) begnügt er sich mit der Feststellung, daß die Zunahme der Baukosten „*mindestens ebenso stark*" ins Gewicht fällt wie die Zunahme des Bodenwertes und daß „sehr viele Erscheinungen des Wohnungswesens, die heute gewöhnlich kurzweg als Folge der gestiegenen Bodenpreise angesehen werden, in Wahrheit auf die gestiegenen Baukosten zurückzuführen sind, die ihrerseits wiederum teils in der Verbesserung der Wohnungen und der reicheren äußeren und inneren Ausstattung, teils in gestiegenen Preisen der Baumaterialien und der Arbeitslöhne wurzeln".

Dem entgegengesetzten Standpunkt hat *Adolf Wagner* in drastischer Weise Ausdruck verliehen. „Ihr Pharisäer und Schalksnarren," ruft er denen zu, die die gestiegenen Löhne der Bauarbeiter für die Wohnungsnot verantwortlich machen wollen, „das hebt ihr hervor, den Splitter in unserem Auge seht ihr, daß wir etwas mehr Lohn verlangen und dadurch das Bauen etwas verteuern; aber über den riesigen Balken in eurem Auge geht ihr leicht hinweg, daß ihr das Zehnfache der Verteuerung durch die Bodenspekulation herbeiführt, indem ihr den Grund und Boden so maßlos in die Höhe treibt."

Woraus setzen sich die Baukosten zusammen? Erstens aus den Baukosten im engeren Sinne, d. h. den zur eigentlichen Herstellung des Hauses notwendigen Kosten; zweitens aus den öffentlichen Lasten, den Belastungen durch Verwaltungsvorschriften, polizeiliche Vorschriften, den Straßenpflasterungs- und Kanalisationskosten, den durch baupolizeiliche Vorschriften, Anforderungen an Mauerstärke, Feuersicherheit, Hygiene und Aesthetik verursachten Kosten; drittens aus den finanziellen Kosten, die die Beschaffung der Baugelder und Hypotheken verursachen. Die eigentlichen Baukosten

*) Berlin 1905. Verlag von Julius Springer. Seite 93.

weisen nun, wie Fuchs*) ausrechnet, in den letzten 25 Jahren im ganzen eine Steigerung der Löhne um zum Teil 20 bis 30 Proz. auf und mit mancherlei Schwankungen auch ein Steigen der Preise der Materialien. Dem steht aber ein sinkender Bauunternehmergewinn sowie eine ökonomischere und praktischere Bauausführung gegenüber. Die gestiegenen Baukosten können daher nur insoweit als Ursache der allgemeinen Mietssteigerungen der letzten 25 Jahre bezeichnet werden, als sich die Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse verbessert hat, als bessere Wohnungen mit weitergehendem Luxus und Komfort beschafft worden sind. Auch von Renauld, der kürzlich eingehende Untersuchungen über die Entwickelung der Grundrente und Wohnungsfrage in München**) veröffentlicht hat, neigt der Ansicht zu, daß gegenüber der Tatsache, daß die Steigerung der Kaufkraft des Mieters bei steigender Konjunktur immer zur Erhöhung der Wohnungspreise führt, höhere Bau- und gewisse andere den Grundbesitz belastende Kosten mehr oder minder in den Hintergrund treten.

Zweifellos haben auch die öffentlich-rechtlichen Belastungen, die in den letzten Jahren zugenommen haben und die der Hausbesitzer auf den Mieter abwälzt, zur Steigerung der Mieten beigetragen, und ebenso liegt in dem Anziehen des Zinsfußes eine Ursache der Mietssteigerungen. Namentlich in den Zeiten des industriellen Aufschwunges legen die Kapitalisten ihr Geld lieber in Industrieaktien als in Hypotheken an. Infolgedessen läßt die Bautätigkeit nach. Zugleich aber ist, besonders in Industriestädten mit guter Arbeitsgelegenheit, die Nachfrage nach Wohnungen bedeutend größer als das Angebot, und so fällt denn infolge des Zusammenwirkens dieser verschiedenen Faktoren die höchste Wohnungsnot stets mit dem Höhepunkt des wirtschaftlichen Aufschwunges zusammen. Erst allmählich wird ein Ausgleich geschaffen, das Wohnungsangebot wird befriedigt, aber die Mietspreise werden dank dem Privatbesitz an Grund und Boden noch längere Zeit hinaus künstlich hochhalten.

d) Kahlpfändungsrecht und Wohnungsnot.

Die Anschauungen darüber, ob die Aufhebung des Kahlpfändungsrechtes zu einer Steigerung der Wohnungsnot oder richtiger gesagt der Obdachlosigkeit geführt hat, gehen weit auseinander. Nach einem Verwaltungsbericht des Magdeburger Magistaats***) ist es infolge dieses Gesetzes den obdachlosen Familien in Besitz ihres notwendigen Hausrats eher möglich gewesen, eine

*) Zur Wohnungsfrage. Vorträge und Aufsätze. Leipzig, Duncker & Humblot. 1904. Seite 67 und Artikel „Wohnungsfrage" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

**) Leipzig, Verlag von C. L. Hirschfeld. Seite 186.

***) Vergl. Soziale Praxis 1895/96, Spalte 195.

neue Wohnung zu finden. „Während dieses Gesetz somit für die Stadtgemeinde als vorteilhaft bezeichnet werden kann, da es die Armenlasten vermindert, so ist durch dasselbe auch dem Treiben derjenigen Hauswirte ein Ziel gesetzt, die notorisch mit Vorliebe an solche Familien vermieten, welche eben aus dem Obdach entlassen waren, um dieselben dann unter Einbehaltung ihrer Sachen nach kurzer Zeit wieder zu exmittieren, und den Magistrat dadurch in die Zwangslage versetzten, die einbehaltenen Möbel entweder gegen Zahlung der rückständigen Miete einzulösen oder aber diese Familien längere Zeit im Obdach zu verpflegen."

Im Gegensatz hierzu vertrat die Charlottenburger Armendirektion in einem zu einer Zeit erstatteten Gutachten, in der die Wohnungsnot ihren Höhepunkt erreicht hatte, den Standpunkt, daß die Aufhebung des Kahlpfändungsrechts zurzeit nahezu den Charakter eines gegen die Mieter erlassenen Gesetzes angenommen habe, das von dem Bauen von kleinen Wohnungen zurückhalte, bei den vorhandenen aber die Vermieter, um sich gegen böswillige Mieter zu schützen, dahin geführt habe, Mieter, deren Sicherheit auch nur im geringsten zweifelhaft erscheint, entweder überhaupt nicht aufzunehmen oder bei nicht pünktlicher Zahlung sofort zur Zwangsausweisung zu schreiten.

Auch in der Berliner Verwaltung ist man mehrfach der Ansicht, daß die Aufhebung des Vorenthaltungsrechts an den eingebrachten Sachen der Mieter wie die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezüglich der Räumung von Wohnungen im Falle der Nichterfüllung der eingegangenen Verpflichtung die Wirte vorsichtiger in der Wahl der Mieter machen, und daß sie infolgedessen angesichts der gesteigerten Nachfragen nach kleinen Wohnungen vorzugsweise solche Mieter vorziehen, deren Hausstand voraussichtlich zu keinen Beschwerden Anlaß gibt. Kein Wunder, daß die Hausagrarier aus solchen Aeußerungen Kapital schlagen und die Rückkehr in die Barbarei der Kahlpfändung verlangen; sie suchen es so darzustellen, als ob in der Aufhebung des Kahlpfändungsrechtes der Grund zu suchen sei, daß zu wenig kleine Wohnungen gebaut werden. In Wirklichkeit ist, wie aus unseren bisherigen Darlegungen ersichtlich, die Ursache der Wohnungsnot in ganz anderen Momenten zu erblicken. Gewiß kann, wenn eine allgemeine Wohnungsnot besteht, auch die Aufhebung des Kahlpfändungsrechtes unter Umständen einmal recht üble Folgen zeitigen. Sobald aber für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in ausreichender Weise gesorgt ist, wird die Beseitigung des Kahlpfändungsrechtes nur segensreich wirken können, weil obdachlose Familien dann eher in der Lage sein werden, sich ein Unterkommen zu verschaffen. Die städtischen Verwaltungen sollten daher, anstatt dem hausagrarischen Bestreben auf Wiedereinführung des Kahlpfändungsrechtes Vorschub zu leisten, alles daran setzen, um einer solchen Agitation die Spitze abzubrechen.

Bibliothek der Handelskammer Berlin

e) Das Privileg der Hausbesitzer.

Ein gut Teil der Verantwortung für die jämmerlichen Wohnungsverhältnisse trifft die staatliche Gesetzgebung, die bisher nichts getan hat, um einer gesunden kommunalen Wohnungspolitik die Wege zu ebnen. Im Gegenteil, dadurch, daß die Regierungen der Einzelstaaten in fast ganz Deutschland zäh an dem Privileg der Hausbesitzer festhalten, dadurch, daß sie die Herrschaft in den Gemeinden einer kleinen Zahl von Besitzenden ausliefern und die große Masse von der Verwaltung fernzuhalten suchen, machen sie sich zu Mitschuldigen an den traurigen Wohnungszuständen und ihren Folgeerscheinungen. Kein Wunder, daß unter solchen Umständen von einer Wohnungspolitik zugunsten der Mieter fast nirgends die Rede ist, und daß da, wo etwa sozialpolitisch weiter denkende Magistratskollegien eine solche Politik anzubahnen suchten, die von den Hausagrariern beherrschten Stadtverordnetenversammlungen ihre Pläne durchkreuzt haben. Wir greifen aus der Fülle der Beispiele nur einige wenige heraus. In Frankfurt a. M. legte der Oberbürgermeister Adickes den Stadtverordneten den Plan einer städtischen Immobiliarbesteuerung vor, welcher im Wege direkter und indirekter Besteuerung die eigenwillige Zurückhaltung vom Baugelände belasten, die hygienisch richtige Verwertung von Grund und Boden bevorzugen und an dem steigenden Werte die Gemeinde steigend teilnehmen lassen wollte. Die Stadtverordneten lehnten den größten Teil der Vorschläge rundweg ab. Noch durchsichtiger haben die Hausagrarier in Ohligs ihre Interessen wahrzunehmen versucht, indem sie einfach beschlossen, statt des vollen Beitrages für den Ausbau der Straßen nur 25 Proz. zu erheben — ein Beschluß, dem allerdings Bezirksausschuß und Provinzialrat die Genehmigung versagten. Aber eins bleibt doch immerhin charakteristisch, daß derartige Versuche der Hausagrarier, ihre eigene Tasche auf Kosten der Gesamtheit der Steuerzahler zu füllen, überhaupt möglich sind. In Charlottenburg, wo der Magistrat eine Vorlage einbrachte, die die Herstellung billiger Wohnungen mittels einer von der Stadt subventionierten Baugenossenschaft zum Zweck hatte, verstanden es die Hausagrarier und ihre Gefolgschaft im Stadtparlament, die Vorlage so umzugestalten, daß sie aus einer Vorlage zur Förderung des Wohnungsbaues eine Vorlage zur Förderung der Interessen der Hausbesitzer wurde und schließlich überhaupt kein positives Ergebnis zeitigte. In Danzig bereiteten, wie der Gewerbeinspektor in seinem Bericht für 1898 hervorhebt, die Haus- und Grundbesitzer in der Gemeindevertretung den Versuchen zur Beseitigung der Wohnungsnot außerordentliche Schwierigkeiten.

Diese Beispiele, die sich mit Leichtigkeit beträchtlich vermehren ließen, beweisen, wie recht Dr. Jastrow*) hat, wenn er sagt: „Jedem Magistrat ist das Schwergewicht einer Stadtverordneten-

*) Soziale Praxis IV, Nr. 50.

versammlung angehängt, in welcher fast in ganz Deutschland den Hausbesitzern die Mehrheit gesetzlich garantiert ist. Von diesen Versammlungen eine selbständige städtische Wohnungspolitik zugunsten der Mieter zu erwarten, heißt Uebermenschliches von ihnen verlangen. Wie immer bei Interessengruppen in fest gesichertem Besitz gewinnen hier die einseitigsten Elemente die Oberhand."

Ueberall sehen wir die Hausagrarier an der Arbeit, um aus der Notlage der Bevölkerung Kapital für sich zu schlagen. Treffend schrieb im Jahre 1886 der spätere preußische Finanzminister und damalige Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. Miquel in der Einleitung zu den vom Verein für Sozialpolitik herausgegebenen Gutachten und Berichten über die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in den deutschen Großstädten: „Nach meinen Beobachtungen haben vielfach die angedeuteten Notstände auch im Wohnungswesen einen höchst bedenklichen Wohnungswucher erzeugt. In vielen Städten gibt es eine Klasse von Hausbesitzern, welche die ihnen in der Regel infolge hypothekarischer Beleihung zugefallenen Häuser für Arbeiterwohnungen einrichten und die Wohnungsnot in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die unerschwingliche oder nur durch unsittlichen Erwerb erschwingliche Höhe der Mietspreise, wie durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Ueberfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Mietsvertrages. Ich glaube kaum, daß die dem Richter überlassene Beurteilung der wucherischen Natur eines solchen Verhältnisses auf diesem Gebiet zu mehr Bedenken Anlaß geben würde, als auf dem Gebiet des Darlehenvertrages hervorgetreten sind, und habe jedenfalls die Frage zur Diskussion stellen wollen. Ist es bedenklich, hier die Benutzung der Not zur Erpressung ganz exorbitanter Versprechungen für strafbar zu erklären, so könnte jedenfalls vom zivilrechtlichen Standpunkt aus geholfen werden."

In der Tat ist das wucherische Gebaren der Hausagrarier geradezu gemeingefährlich. Erst nötigen sie die Mieter, infolge der unerschwinglichen Mieten einen Teil ihrer Wohnung abzuvermieten, und dann wagen sie es, unter dem Vorwand, daß ihren Mietern aus dem Abvermieten Einnahmen erwachsen, diese Einnahmen in Form eines noch höheren Mietszinses für sich mit Beschlag zu belegen. Ja, es fehlt sogar nicht an Beispielen, daß Hausbesitzer ihre Mieter verpflichten wollten, ihre Waren aus den Läden zu entnehmen, die sich in den von ihnen bewohnten Grundstücken befinden — natürlich nicht, um den Mietern weite Wege zu ersparen, sondern um die Ladenmieten weiter steigern zu können. Diese Sucht, die Ladenmieten zu steigern, ist es auch, die die Hausagrarier zu so eifrigen Gegnern des Straßenhandels macht. Das nackte Klasseninteresse geht dieser Gesellschaft über alles, das Wohl der Gesamtheit ist ihnen Nebensache. Auf dem 23. Verbandstage des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutsch-

lands, der im Jahre 1901, also zu einer Zeit abgehalten wurde, wo die Wohnungsnot ihren Höhepunkt erreicht hatte, besaß der Vertreter eines Berliner Hausbesitzervereins den traurigen Mut, die Wohnungsnot rundweg in Abrede zu stellen und die Klagen über Wohnungsnot und schlechte Wohnungsverhältnisse als Agitationsmittel der in ihrer „Hetzarbeit" von den Bodenreformern unterstützten Sozialdemokraten zu bezeichnen. Wenn in einigen Städten eine gewisse Wohnungsnot vorhanden sei, so seien außer den Bau- und Terrainspekulationen, dem teuren Geldstand usw. die Sozialdemokraten schuld, die die Maurer veranlaßt hätten, durch Arbeitseinstellungen immer höhere Löhne und kürzere Arbeitszeit zu verlangen. Und ein anderer Redner verstieg sich sogar zu der dummdreisten Behauptung, bessere Wohnungsverhältnisse könnten nur geschaffen werden, wenn die Arbeiter weniger für Bier, Zigarren und Streikkassen und mehr für ihre Wohnung ausgeben würden.

Selbst den Regierungen scheinen ab und zu begründete Zweifel darüber aufzutauchen, ob es nicht endlich an der Zeit sei, das Vorrecht der Hausbesitzer zu beseitigen. So ließ die preußische Regierung im Jahre 1900 offiziös verkünden: „Wenn es richtig ist, daß in der überwiegenden Zahl von Fällen die Gründe noch fortbestehen, aus denen in den Gemeindeverfassungsgesetzen den Haus- und Grundbesitzern eine bevorzugte Stellung in bezug auf das passive Wahlrecht zur Gemeindevertretung eingeräumt ist, so unterliegt es andererseits keinem Zweifel, daß die Aufrechterhaltung dieser Vorzugsstellung wesentlich davon abhängen wird, ob sie sich in der Praxis mit den allen anderen vorangehenden Rücksichten des Gemeinwohls verträgt. Diese Voraussetzung wird vorhanden sein, wenn die Hausbesitzer in denjenigen Fragen, in denen die Sonderinteressen des städtischen Haus- und Grundbesitzes mit denen der Gesamtheit nicht übereinstimmen, ihre besonderen Interessen unterzuordnen wissen. Eine Probe auf dieses Exempel wird namentlich das Verhalten der städtischen Gemeinden gegenüber der Wohnungsfrage bilden. Diese Frage wird durch die in jüngster Zeit vielfach hervorgetretene Wohnungsnot, namentlich in den ärmlichen Kreisen der Bevölkerung, den Gemeinden kräftig in Erinnerung gebracht. Aber auch abgesehen von diesem Momente liegt die Inangriffnahme und Lösung der Wohnungsfrage durch die Gemeinden im dringenden Interesse der Erhaltung der leiblichen und sittlichen Gesundung der Bevölkerung. Gerade aber auf diesem Gebiete stehen die materiellen Interessen des Haus- und Grundbesitzes vielfach in direktem Gegensatze zu den Forderungen des Gemeinwohls, und es hieße, zweifellos die Vorrechtsstellung der Hausbesitzer in den Gemeindevertretungen von Innen heraus unterhöhlen, wenn infolge des Einflusses der Hausbesitzer deren materielle Interessen eine wirksame Betätigung der Gemeinden auf diesem Gebiete verhindern oder auch nur ernstlich erschweren sollten."

Das ist natürlich nur ein Schreckschuß. Die Hausagrarier können beruhigt sein, die preußische Regierung wird ihnen kein Leid zufügen, sie wird, um das Eindringen von Sozialdemokraten in Gemeindevertretungen zu verhindern, das Privileg der Hausbesitzer und damit das Wohnungselend verewigen. Um so mehr ist es Pflicht der sozialdemokratischen Gemeindevertreter, bei jeder Gelegenheit auf den Zusammenhang zwischen Wahlrecht und Wohnungsfrage hinzuweisen und das wucherische Treiben der Hausagrarier vor aller Welt zu enthüllen.

f) Das Expropriationsrecht der Gemeinden.

Infolge des mangelhaften Expropriationsrechtes sind die Gemeinden nicht in der Lage, das Grundstücks- und Wohnungsangebot zu beeinflussen und die Bodenspekulation zu bekämpfen, sie können, selbst wenn sie den guten Willen dazu hätten, nichts tun, um das Uebel bei der Wurzel zu fassen. In Bayern und Mecklenburg haben die Gemeinden überhaupt kein Enteignungsrecht, in Preußen ist es auf die zukünftigen Straßen und Platzflächen beschränkt; erst neuerdings ist durch die Lex Adickes versuchsweise der Stadt Frankfurt a. M. das Recht verliehen worden, für überwiegend unbebaute Teile des Gemeindebezirks, für die der Bebauungsplan endgültig festgestellt ist, im öffentlichen Interesse zur Erschließung von Baugelände sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken die Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigentümer zu bewirken. Das ursprünglich verlangte Recht der Zonenenteignung hat die Regierung fallen gelassen. In Hessen haben die Gemeinden das Recht der Enteignung von zukünftigen Straßen und Platzflächen, von Grundstücken, welche durch Einziehung von Wegeteilen ihre Zufahrt verlieren sowie von Grundstücksresten, welche zu Bauplätzen nicht mehr geeignet sind, und endlich eines ganzen unbebauten Blocks oder eines Blockteils, wenn die im Gemenge liegenden Grundstücke sich nicht bebauen lassen und eine Verständigung zwecks Umlegung nicht zustande kommt. In Sachsen können enteignet werden Straßen, Platzflächen, Zwerggrundstücke und aus gesundheitlichen Gründen oder nach elementaren Zerstörungen auch ganze Grundstücks- und Gebäudegruppen. Die Gemeinde ist verpflichtet, dem enteigneten Besitzer eines Wohnhauses nach Möglichkeit eine andere Baustelle in der Nähe anzuweisen und den vertriebenen Bewohnern nach Möglichkeit eine andere Wohnung zu verschaffen. Abgesehen von Baden, wo die gesetzlichen Bestimmungen etwas weiter gehen, ist in ganz Deutschland das Enteignungsrecht der Gemeinden so beschränkt, daß die Bodenspekulanten davon nichts zu befürchten haben.

III. Folgen der Wohnungsnot.

a) Wohnungsfrage und Volksgesundheit.

In seinem Buch „Nationale Wohnungsreform" weist Lechler darauf hin, daß die Lösung der Wohnungsfrage eine Ergänzung zur Arbeiterversicherung bildet, „denn eine Regelung der Wohnungsverhältnisse übt ihren Einfluß auf bessere Gesundheit, auf raschere Heilung von Krankheiten, auf längere Erhaltung der Körperkraft und so weiter und wird nach dieser Richtung eine Herabminderung der für die Versicherungsanstalten notwendigen Ausgaben im Gefolge haben." Wir können uns diesen Worten nur anschließen; denn es ist klar, daß in unzureichenden, überfüllten, ungesunden Wohnungen die Ansteckungsgefahr eine weit größere ist als in solchen, die den Anforderungen der Hygiene entsprechen. Mangel an Luft und Sauberkeit bildet den besten Nährboden für die Krankheit und Tod bringenden Bakterien, es ist daher kein Wunder, daß bei jeder Epidemie die schlechtesten Wohnungen die meisten Opfer fordern. Dazu kommt, daß die Gefahr der Krankheitsübertragung im Wege der Wohnungsbenutzung, wie Eberstadt*) zutreffend hervorhebt, gesteigert wird durch den häufigen Wechsel der Mieterschaft in einzelnen Großstädten, sowie durch die Unmöglichkeit einer gründlichen Reinigung der Wohnungen, da sich der Einzug des neuen unmittelbar an den Abzug des alten Mieters reiht. Die Wohnungsverhältnisse, unter denen das Proletariat und mit ihm ein Teil des sogenannten Mittelstandes zu leben hat, führen zu vorzeitigem Siechtum, vermehren die Sterblichkeit, machen die Bevölkerung für Krankheiten aller Art leichter empfänglich und bergen infolgedessen die Gefahr einer Verelendung der Arbeiterklasse in sich. Das chronische Siechtum, das in den luft- und lichtarmen Kleinwohnungen heimisch ist, wirkt auf Generationen zurück, die Volksgesundheit wird systematisch untergraben.

Zunächst tragen die elenden, allen Forderungen der Hygiene geradezu Hohn sprechenden Wohnungen in Verbindung mit einer Reihe anderer Faktoren, auf die wir hier nicht eingehen können, zu der verhältnismäßig so hohen Sterblichkeitsziffer im Proletariat, vor allem unter den Kindern des Proletariats, bei. So wenig Aufmerksamkeit auch bisher der Wohnungsstatistik gewidmet ist, so läßt sich doch aus den vorhandenen Daten bereits mit Sicherheit der Schluß ziehen, daß die Sterblichkeitsziffer mit der Zahl der auf ein Haus entfallenden Bewohner steigt. In Berlin starben im Jahre 1885 in Wohnungen von einem Zimmer durchschnittlich 163,5, in Wohnungen von zwei Zimmern 22,5, von drei Zimmern 7,5 und von vier und mehr Zimmern 5,4 pro Tausend. Für Leipzig besitzen wir statistische Zusammenstellungen aus den

*) Handbuch der Hygiene, Bd. IV. Das Wohnungswesen.

Jahren 1867 bis 1875 über die relative Sterblichkeit unter dem Einfluß der Dichtigkeit des Wohnens. Es starben hier im Jahre 1875 durchschnittlich von 1000 Bewohnern:

in Straßen, in denen durchschnittlich auf je ein heizbares Zimmer entfielen	im Alter von			
	0—1 Jahr	1—5 Jahr	über 5 Jahr	überhaupt
0—1 Personen	111	13,8	9	11,3
1—1,5 „	250	32,3	10	18,2
1,5—2 „	258	41,4	11	19,8
2—2,5 „	344	46	13	25,6
2,5—3 „	330	43,6	13	27,3
über 3 „	418	48,8	18	33,6

Aehnlich liegt es in allen übrigen Städten. In Pest z. B. betrug, wenn man alle vor Vollendung des sechsten Lebensjahres Gestorbenen ausschaltet, in den Jahren 1872 bis 1875 die durchschnittliche Lebensdauer in Wohnungen mit zwei Bewohnern pro Zimmer 47,16 Jahre, in Wohnungen mit drei bis fünf Bewohnern pro Zimmer 39,51 Jahre, in solchen mit sechs bis zehn Bewohnern pro Zimmer 37,10 und in Wohnungen mit mehr als zehn Bewohnern pro Zimmer sogar nur 32,03 Jahre. In Wien betrug nach den von Prof. v. Philippovich auf Grund der Volkszählung des Jahres 1890 veranstalteten Erhebungen die Sterblichkeitsziffer im ersten Bezirk, wo nur 0,84 Proz. der Wohnungen übervölkert waren, 11,6, im zehnten Bezirk dagegen, wo die Zahl der übervölkerten Wohnungen sich auf 8,94 Proz. belief, 35 pro Tausend, das heißt die Sterblichkeit war im zehnten Bezirk dreimal so groß wie im ersten. Ganz besonders erhöhte sich die Sterblichkeit an Infektionskrankheiten. So starben von je 1000 Einwohnern in den vier ungünstigsten Wohnbezirken an Infektionskrankheiten überhaupt 11,81, an Tuberkulose 7,64, an anderen Infektionskrankheiten 4,17, in den sechs günstigsten Bezirken dagegen nur 5,07 bezw. 3,69 bezw. 1,38.

In Breslau starben nach einer Untersuchung von Dr. Neefe aus dem Jahre 1896 von je 1000 Lebenden, die eine Wohnungsmiete bis zu 300 Mk. zahlten, 20,7, bei einer Wohnungsmiete von 301 bis 750 Mk. 11,2, bei einer Miete von 751 bis 1500 Mark nur 6,5. Die Durchschnittsziffer war 17,6. Von Säuglingen starben bei der armen Bevölkerung mehr als die Hälfte, bei der reichen nur ein Sechstel.

Für München ergibt nach Schirmer*) die Statistik in den äußeren Stadtbezirken Ostend und Westend eine Sterblichkeitsziffer von 35 bezw. 32, in der Ludwigstadt eine solche von 22, in der Altstadt und der Maxstadt, wo die wohlhabende Bevölkerung wohnt, eine solche von 19 bezw. 17. Aehnlich in Charlotten-

*) Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München. Frankfurt a. M. 1899.

burg, einer verhältnismäßig gesunden Stadt. Im Jahre 1899 starben durchschnittlich 15,10 pro Tausend der Bevölkerung; während aber die Sterblichkeitsziffer in den reichen Bezirken, die an den Westen Berlins angrenzen, zwischen 6,05 und 8,05 schwankt, beträgt sie in den eigentlichen Arbeitervierteln überall über 20, in einzelnen Gegenden sogar mehr als 26. Genau so verhält es sich mit dem Anteil der Kinder unter einem Jahre an der Gesamtsterblichkeit. Dieser Anteil, der im Durchschnitt der ganzen Stadt 31,5 Proz. betrug, verringerte sich in den reichen Stadtvierteln bis auf 8,6 Prozent, stieg dagegen in den Arbeitervierteln bis auf 52,27 Proz. In Dresden ist zur Zeit der Cholera, wo im Durchschnitt 10 Proz. aller Säuglinge der Krankheit erlagen, in den Straßen der wohlhabenden Klassen fast gar kein Säugling gestorben.

Für Hamburg kommt Kamp*) zu dem Schluß, daß man aus der Sterblichkeitsziffer die Bevölkerungsdichtigkeit genau ablesen kann, „ohne daß die Gestorbenen noch sprechen. Sie geben Auskunft und zeigen, wie man aus ihrer größeren oder kleineren Sterblichkeitszahl von Hundert und Tausend der Straßenbewohner mit fast unfehlbarer Sicherheit hier auf engstes Zusammenwohnen der Leute, dort auf mittlere Wohnungsverhältnisse und endlich auch auf die Stadtviertel der Einzelhäuser und Villen schließen kann."

Wer etwa noch den Zusammenhang zwischen Wohnungsverhältnissen und Sterblichkeit bestreiten wollte, der sei daran erinnert, daß im Jahre 1896 in den Londoner Musterhäusern die Sterblichkeit nur 9,64 pro Tausend, kaum halb soviel wie im Durchschnitt in London betrug, die der Kinder unter einem Jahre sogar nur 79 gegen 161 pro Tausend in ganz London. Zum Teil ist diese außerordentlich niedrige Sterblichkeitsziffer allerdings auch durch die von den Beamten der Baugesellschaft geübte Kontrolle und deren Rückwirkung auf die ganze Lebenslage der Bewohner zu erklären. Aehnliche Erfahrungen liegen aus Frankfurt a. M. vor, wo in den von der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen errichteten Häusern bei einem jährlichen Bestande von annähernd 2000 Kindern unter 14 Jahren in den durchschnittlich fünfköpfigen Familien jährlich etwa 13 pro Tausend starben, während in demselben Zeitraum für ganz Frankfurt die entsprechende Zahl etwa 25 auf Tausend ist.

Daß es ein Verbrechen ist, gegenüber solchen Wohnungszuständen, wie wir sie geschildert haben, müßig die Hände in den Schoß zu legen, haben einsichtsvolle Elemente unter den herrschenden Klassen längst erkannt, aber auf die Mehrzahl ihrer Klassengenossen gelingt es ihnen leider gewöhnlich nur dann einzuwirken, wenn eine plötzlich ausbrechende Epidemie sie für ihr eigenes Leben fürchten läßt. In dem wirtschaftlich fortgeschrittensten Lande

*) Die Wohnungsnot und ihre Abhülfe durch ein Reichswohnungsgesetz. Frankfurt a. M. 1899.

Europas, in England, knüpfen sich die Versuche zur Hebung des Wohnungselendes an das Auftreten der Cholera im Jahre 1831 an, und in der reichen Patrizierstadt Hamburg kümmerte man sich überhaupt nicht um die Wohnungsverhältnisse des Proletariats, bis endlich im Jahre 1892 die Cholera die Besitzenden aus ihrer Gleichgültigkeit aufrüttelte und sie an ihre Unterlassungssünden erinnerte. Ueber die durch die Cholera offenbarten Mißstände äußerte sich ein ausländischer Gelehrter, der Prager Professor Hueppe, der zur Bekämpfung der Epidemie von Prag nach Hamburg geeilt war, in folgender, für die Hamburger Bürgerschaft beschämenden Weise:

„Ich kenne viele italienische Städte, ich kenne das berüchtigte Judenviertel in Prag und eine Reihe größerer und kleinerer östlicher Städte in Deutschland und in Oesterreich, die wegen ihres Schmutzes berühmt sind. Aber etwas Schlimmeres als die Arbeiterquartiere im Gängeviertel in Hamburg habe ich bis jetzt nicht kennen gelernt — das sind Zustände wie in Halbasien. . . . In der Regel führt ein schmaler Eingang, in dem ein kräftiger Mann nicht gerade stehen kann, und in dem er seitlich mit den Schultern anstößt, in einen finsteren schmalen Flur. In einem solchen Flur führt eine ganz schmale Treppe, oft leiterartig, nach den oberen, immer mehr vernachlässigten Stockwerken. Ebenerdig gelangt man von dem Hausflur in den ersten Hof, der oft so schmal ist, daß man sich aus gegenüberliegenden Fenstern die Hand reichen kann. Dieser erste Hof verengt sich dann wieder zu einem zweiten analogen Hausflur, und dies wiederholt sich drei- und viermal und noch öfters. Und in diesen Winkeln ohne Luft und Licht wohnen Menschen, Mitteleuropäer, Deutsche, Niedersachsen! Hier wohnen bis zu 60 Familien in einem einzigen Gebäude, wenn man das überhaupt wohnen nennen kann. Es ist der skandalöseste Baustellenwucher, den man sich denken kann."

Daß trotzdem die Hamburger Bürgerschaft den traurigen Mut gehabt hat, einen Gesetzentwurf des Senats, der wenigstens die gröbsten Mißstände beseitigen wollte, zu verwerfen und statt dessen ein Gesetz anzunehmen, das an dem Wesen des Uebels nichts ändert, beweist, wie schnell die Stimme des Gewissens verstummt, wie schnell nach Beseitigung der Gefahr alle guten Vorsätze über Bord geworfen werden.

Eine ganz besondere Aufmerksamkeit verdient die Frage des Einflusses ungesunder und überbevölkerter Wohnungen auf die Ausbreitung der gefährlichsten Volkskrankheit, der Tuberkulose. Auf dem Kongreß zur Bekämpfung der Tuberkulose im Jahre 1901 bezeichnete Robert Koch gerade die überfüllten Wohnungen der Armen als die eigentliche Brutstätte der Tuberkulose, und in richtiger Würdigung der Verhältnisse hat sich denn auch der Kongreß dahin ausgesprochen, daß Ueberfüllung der Wohnräume, mangelhafte Ventilation, Feuchtigkeit und allgemein ungesunde Zu-

stände in den Häusern der arbeitenden Klassen dazu beitragen, die Aussichten auf Heilung der Schwindsucht zu verringern, die Veranlagung zur Krankheit und die Ausbreitung der Krankheit selbst zu fördern. Gewiß ist es richtig, daß die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse für sich allein kein ausreichendes Schutzmittel gegen die Tuberkulose ist, aber sie ist, wie Gruber*) hervorhebt, die unentbehrliche Vorbedingung für die wirklich durchgreifende und nicht bloß mehr oder weniger dilettantische oder spiegelfechterische Durchführung des Feldzugsplanes gegen diese verheerende Seuche. Man darf nicht vergessen, daß sich der ganze Krankheitsverlauf in der Hauptsache innerhalb der Familienwohnung vollzieht. Die große Mehrzahl der Schwindsüchtigen bleibt selbst in den fortgeschrittensten Stadien der Krankheit in der Familie. Starben doch in Preußen während des Jahres 1900 von 70 602 an Tuberkulose Verschiedenen nur 10 286, also etwa ein Siebentel, in den allgemeinen Heilanstalten, während die übrigen sechs Siebentel bis zu ihrem Ende in der gleichen Wohnung mit ihren Angehörigen blieben!

Wenn es auch übertrieben ist, die Tuberkulose direkt als Wohnungskrankheit zu bezeichnen, so steht doch fest, daß durch die engen Wohnungen die Ansteckungsgefahr vergrößert wird. Nun ist aber, wie die Erhebungen von Ortskrankenkassen zeigen, der größte Teil der Lungenkranken auf durchaus ungenügende Räume angewiesen, ja vielfach steht den Kranken nicht einmal ein eigenes Bett zur Verfügung. Solange so traurige Zustände herrschen, wird es trotz aller Aufwendungen, die im letzten Jahrzehnt zur Bekämpfung der Schwindsucht gemacht sind, trotz aller sanitären und humanitären Einrichtungen doch niemals gelingen, der Krankheit Herr zu werden.

Eine recht lehrreiche Arbeit über den Zusammenhang zwischen Tuberkulose und Wohndichtigkeit hat kürzlich Dr. Freudenberg-Weinheim veröffentlicht; er hat für Mannheim mit Unterstützung des Statistischen Amtes bei 2900 Todesfällen unter Ausschaltung der Kinder unter 6 Jahren die Zahl der Tuberkulosefälle und dann zugleich bei diesen in jedem einzelnen Falle die Zimmerzahl der Wohnungen festgestellt. Er teilte die Wohnungen in 5 Klassen ein. In der ersten Klasse, d. h. in Wohnungen von 6 und mehr Zimmern, starben 10,3 Proz., in der zweiten Klasse, d. h. in Wohnungen von 4—5 Zimmern, 22,2 Proz., in der dritten Klasse, d. h. in Wohnungen von 1 und 2 Zimmern mit einer Wohndichte von weniger als 2 Köpfen auf das Zimmer, 23,4 Proz., in der vierten Klasse, d. h. in Wohnungen von 1 und 2 Zimmern mit einer Wohndichte von 2—3 Köpfen auf das Zimmer, 34 Proz., und endlich in der fünften Klasse, d. h. in Wohnungen von 1 und 2 Zimmern mit einer Wohn-

*) Prof. Dr. Max Gruber: Tuberkulose und Wohnungsnot. Berlin, Verlag „Bodenreform".

dichte von mehr als 3 Köpfen auf das Zimmer, 42,2 Proz. Also, je dichter die Wohnungen besetzt sind, desto höher die Tuberkulosesterblichkeit. In einzelnen Straßen und Häusern häufen sich in fast allen Städten die Tuberkulosefälle an, es bilden sich Tuberkulosenester, wie sie u. a. in New York, Budapest, Marburg, Mannheim gelegentlich von Wohnungsinspektionen entdeckt sind.

Auch für die Ausbreitung von Wechselfieber, Typhus, Masern, Scharlach und anderen Infektionskrankheiten bilden schlechte Wohnungen, vor allem die Mietskasernen den Hauptherd. So wird z. B. in dem von der Medizinalabteilung des Kultusministeriums bearbeiteten Werk „Das Sanitätswesen des preußischen Staates während der Jahre 1898, 1899 und 1900" die Anhäufung zahlreicher Familien in Massenwohnhäusern und die starke Verbreitung des Kostgängerwesens als direkt förderlich der Typhusverbreitung im Regierungsbezirk Arnsberg bezeichnet.

Wir sehen also: wie eine ungeregelte Arbeitszeit zur Degeneration des Volkes beiträgt, wie die Fabrikarbeit verheirateter Frauen das Kind im Mutterleibe tötet, so dezimieren nicht zum wenigsten die Wohnungsverhältnisse des Proletariats die Bevölkerung, so fallen ihnen mehr als die Hälfte der Proletarierkinder in den ersten Lebensjahren zum Opfer.

b) Wohnungsfrage und Sittlichkeit.

Wie die Gesundheit, so wird auch die Sittlichkeit des Volkes durch schlechte Wohnungen untergraben, und ganz besonders ist es das Schlafgängerwesen, das wohl die größten sittlichen Gefahren in sich birgt. Hierüber herrscht unter den Kennern der Verhältnisse kein Zweifel; alle Sozialpolitiker, mögen sie in ihren politischen Anschauungen auch noch so weit auseinandergehen, stimmen darin überein, daß durch das Schlafstellen-Unwesen die Jugend sittlich aufs höchste gefährdet ist, daß die letzten Ursachen der Unsittlichkeit nicht zum mindesten in den traurigen Wohnungsverhältnissen des Proletariats zu erblicken sind. Es gibt kaum einen ernsthaften Schilderer unserer Wohnungszustände, der nicht mit allem Nachdruck auf dieses Moment hingewiesen hätte. So beschreibt Adolf Braun*) in der Denkschrift der Berliner Arbeitersanitätskommission die Nachteile der Aufnahme von Aftermietern mit folgenden Worten: „Kinder beiderlei Geschlechts müssen mit Eltern und oft mit Fremden im gleichen Raum, oft auch im gleichen Bett hausen; die Vorteile der Häuslichkeit gehen verloren, das Wirtshaus bietet vielen eine angenehmere Erholung als das Zusammensein mit Frau und Kind in einem Raume, der mit Fremden geteilt werden muß, in dem die Gelegenheit zu Zank und Streit infolge des engen Aneinanderwohnens ununterbrochen besteht. Es werden

*) Berliner Wohnungsverhältnisse. Berlin 1893. Exped. d. Vorwärts.

die schlechten Wohnungen somit eine der Ursachen des steigenden Alkoholismus, der Zerrüttung des Familienlebens, der mangelnden Erziehung der Jugend."

Geradezu niederschmetternde Daten über die durch die Wohnungsnot begünstigte Verwahrlosung der Jugend trug Landesrat Schmidt auf der 5. Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungsbaues in seinem Referat über Wohnungsnot und Fürsorgeerziehung vor. Die Kinder, die ihren Eltern entzogen und der Fürsorgeerziehung überwiesen wurden, lebten vielfach unter geradezu menschenunwürdigen Wohnungsverhältnissen, wie sie grauenerregender kaum gedacht werden können. In einem Falle schliefen drei Kinder mit ihren Eltern zusammen in einem Bett. Die dem Trunke ergebenen Eltern führten in Gegenwart der Kinder geschlechtlichen Verkehr. In einem anderen Falle aus einer großen Stadt teilten drei Kinder zwischen 10 und 16 Jahren mit ihrem Vater eine Stube und ein Bett. Der Vater machte sich an dem ältesten der Kinder der Blutschande schuldig. In einer Stadt im Bergischen mußten die Matratzen und das Bettzeug einer Familie von Vater, Mutter und vier Kindern wegen des verfaulten Zustandes mit Mistgabeln weggeschafft und verbrannt werden. Die Mutter gab sich in dem einen zur Verfügung stehenden Raume mit fremden Mannspersonen in Gegenwart der Kinder in einer Weise ab, die jeder Beschreibung Hohn spricht. In einer blühenden Stadt am Rhein hausten ein Vater, zwei Söhne, eine Tochter, drei uneheliche Kinder der Tochter und deren Liebhaber zusammen in zwei nebeneinander liegenden Räumen ohne Tür, und in einer anderen schönen Stadt am Rhein schliefen Großmutter, Mutter, drei Kinder und ein epileptischer Onkel in zwei Betten und zwei Zimmern. Ein Tagelöhner bewohnte mit seiner zweiten Frau und 12 Kindern zwei Räume. Erwachsene und Kinder, Blutsverwandte und nicht Blutsverwandte schliefen durcheinander. In einer großen Stadt im Westen der Rheinprovinz hausten miteinander Eltern, zwei Töchter unter 14 Jahren, zwei Söhne von 18 und über 21 Jahren, eine Tochter mit drei unehelichen Kindern in einem Raum von 36½ Quadratmeter und zusammen zwei Betten. Unter 80 Aktenstücken, die einen Einblick in die grauenvollen häuslichen Verhältnisse der Fürsorgezöglinge erlauben, reden 40 von Blutschande, schwerer Kuppelei, gewerbsmäßiger Unzucht. In den meisten Fällen kamen mehr wie vier Personen auf einen Raum.

Daß in den meisten Fällen der Zwangserziehung die Verwahrlosung auf die durch die Enge der Wohnung erzeugte Unsittlichkeit zurückzuführen ist, ist übrigens auch von anderen kompetenten Beurteilern wiederholt nachgewiesen worden.

Es bedarf kaum der Erwähnung, daß solche Wohnungsverhältnisse vielfach die halberwachsenen jungen Leute förmlich zu einem ungebundenen Geschlechtsverkehr verleiten und schließlich die Pro-

stitution fördern müssen. Nicht gering ist die Zahl der Beispiele, wo das „gefallene" Mädchen, von dem der satte Bourgeois nur mit Verachtung redet, durch die traurigen Wohnungszustände der Prostitution in die Arme geführt ist. Frau Elisabeth Gnauck-Kühne, die bekannte bürgerliche Frauenrechtlerin, weist in ihren Untersuchungen über die Lage der Arbeiterinnen in der Berliner Papierwarenindustrie überzeugend auf die schweren Gefahren hin, die alleinstehenden Arbeiterinnen in sittlicher Hinsicht aus dem Schlafstellenelend erwachsen. Nicht aus angeborener Lust am Vergnügen, sondern weil sie kein wirkliches Heim haben, suchen die jungen Mädchen im Tingeltangel oder auf der Straße den abstoßenden Eindrücken der Schlafstelle zu entfliehen, die allen häuslichen Sinn und häusliche Tugenden im Keime ertöten müssen. Kein Wunder, daß diese Mädchen, zumal wenn ihr Arbeitsverdienst kaum zur Bestreitung der notwendigsten Ausgaben ausreicht, den Verlockungen der Großstadt nicht zu widerstehen vermögen und ein so starkes Kontingent zur Prostitution stellen!

Aber noch in anderer Beziehung besteht ein inniger Zusammenhang zwischen Wohnungsfrage und Prostitution. Wie gewisse Wohnungen, in denen sich die Mädchen nicht wohl fühlen oder in denen sie schlechte Beispiele vor Augen haben, die Prostitution fördern, so übt auch das Beieinanderwohnen vieler Prostituierter in einem bestimmten Quartier einen unheilvollen Einfluß auf die Lebensführung alleinstehender Frauen aus. Nach den Angaben des französischen Forschers Laspeyres*) hatten in 23 Pariser Quartieren, in denen 6 Proz. der Frauen von Prostitution lebten, 22,9, dagegen in 23 anderen Quartieren, in denen 40 Proz. der Frauen von Prostitution lebten, nur 9 Proz. der Chambregarnistinnen ein gutes Betragen. Derselbe Autor hat in einer Enquete über den Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit festgestellt, daß in Paris ein zweifelhaftes und schlechtes Betragen in den verschiedenen Gewerben um so häufiger ist, je mehr unter den Arbeitern Chambregarnisten vertreten sind, daß dagegen das Wohnen in eigenen Wohnungen eine geringe Quote von Arbeitern mit schlechtem Betragen bedingt, und daß diese Wirkungen bei den Arbeiterinnen noch sehr viel stärker zur Geltung kommen.

Abgesehen von der Prostitution zeitigen überfüllte Wohnungen auch andere sittliche Mißstände, vor allem fördern sie den Ehebruch. Gelangten doch in Essen an einem einzigen Tage des Jahres 1900 vor der Zivilkammer des dortigen Landgerichts nicht weniger als 66 Ehescheidungssachen zur Verhandlung, von denen die Mehrzahl in der Schlafstellenwirtschaft ihren Grund hat! Das wird den Kenner der Verhältnisse in den großen Industriezentren, wo in Tages- und Nachtschicht gearbeitet wird und wo vielleicht das Familienoberhaupt bei Tage, der Schlafbursche bei Nacht zu Hause

*) Der Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit. Paris 1869.

weilt, nicht Wunder nehmen. Der Bürgermeister Lange-Bochum äußert sich darüber folgendermaßen:*)

„Außer der angeführten Wohnungsnot sind sodann nicht bloß in der hiesigen Stadt, sondern auch in den benachbarten Industriebezirken von Westfalen und Rheinland dadurch sehr erhebliche Uebelstände hervorgerufen worden, daß seit Jahren die Aufnahme von unverheirateten Fabrik- und Bergarbeitern in Familien erfolgt ist, von welchen dieselben Kost und Logis gegen ein mäßiges Entgelt erhalten. Es ist dadurch ein Zustand entstanden, der in sittlicher Hinsicht zu den allergrößten Bedenken Veranlassung gibt und der, soll nicht eine gänzliche Verrohung und Verwilderung eintreten, mit allen nur irgendwie zulässigen gesetzlichen Mitteln beseitigt werden muß."

„. . . Auf den industriellen Werken werden die Arbeiten abwechselnd in Tages- und Nachtschichten verrichtet, und es ist fast zur Regel geworden, daß, während der verheiratete Arbeiter außerhalb seiner Wohnung im Schweiße seines Angesichts den Unterhalt für sich und seine oft zahlreiche Familie erwirbt, der in Kost und Logis aufgenommene unverheiratete Mitarbeiter sich zu Hause bei der Familie befindet. Hier kommt es vor, daß er die Abwesenheit des Familienhauptes benutzt, das Weib seines Kost- und Logiswirtes, sowie die unmündige Tochter desselben verführt und dadurch namenloses Unglück über die Familie bringt. Abgesehen davon, daß dadurch eine vollständige Demoralisation in einer solchen Familie eintreten muß, müssen oftmals Kinder des zartesten Alters Zeugen der Verworfenheit und Schande der eigenen Mutter sein; sie werden dadurch unwillkürlich zu geschlechtlichen Ausschweifungen sich verirren und in sittlicher Hinsicht verkommen oder früher oder später daran zugrunde gehen."

„Das verführte und entehrte Weib ist oft so schamlos und entartet geworden, daß es, wie es leider des öfteren vorgekommen, zur Kupplerin an den eigenen Kindern wird und unerfahrene, aus fremden Gegenden zugezogene jugendliche Arbeiter, die da glaubten, das verlassene Elternhaus in der Fremde ersetzt zu erhalten, zur Sittenlosigkeit und Unzucht systematisch verführt und förmlich anleitet."

„Der betrogene Ehegatte sucht sich über den Verlust des Hauptfundaments jeder christlichen Ehe, der ehelichen Treue, durch die Branntweinflasche zu trösten. Er vernachlässigt seine Arbeit, sorgt nicht mehr in ausreichendem Maße für seine Familie und wird, abgestumpft und gleichgültig für seine verlorene Ehre, vom Trunke zum Müßiggange kommen und, wenn er anfänglich auch noch aus Furcht vor Strafe vor Verbrechen zurückschrecken wird, dennoch von Stufe zu Stufe sinken und schließlich mit seiner Familie, die sich

*) Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten II. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Band 31, Seite 92/93.

durch das ehebrecherische Leben seiner Frau möglicherweise noch vermehrt hat, der öffentlichen Fürsorge anheimfallen. Durch dieses sogenannte Kostgängerwesen, welches, je mehr die Industrie zugenommen, desto weiter sich als eine wahre Seuche verbreitet hat, sind außer dem Ruin zahlreicher Familien Verbrechen der mannigfachsten Art, sogar Mord und Totschlag, vorgekommen."

Auch die Arbeitgeber tragen vielfach durch die „ihren" Arbeitern und Arbeiterinnen gewährten Unterkunftsräume zur Förderung der Unsittlichkeit bei. Im Bezirk Oppeln z. B. ließen nach dem amtlichen Bericht der Gewerbeinspektion Kattowitz für 1900 die Wohnungen der Bauarbeiter und der forstwirtschaftlichen Arbeiter schwere sittliche Schäden erkennen. Dasselbe gilt von den Unterkunftsräumen, die mit großen Hüttenwerken verbunden sind, und für die in Ziegeleien und Steinbrüchen tätigen Arbeiter. In einem Falle mußte bei einem abgelegenen großen Steinbruch die Frau des einen Arbeiters in einem Raum mit noch acht anderen Männern schlafen.

Und wie in den Städten, so sieht es auf dem Lande aus. Ueberall das gleiche Elend, überall die gleichen unsittlichen Zustände infolge der jämmerlichen Wohnungen! Es sei nur an das bekannte Werk des Pastors Wittenberg über die geschlechtlich-sittlichen Verhältnisse der evangelischen Landbewohner im Deutschen Reiche erinnert. Nach einer eingehenden Schilderung der Arbeiterwohnungen im ostelbischen Junkerparadies faßt der Autor sein Urteil dahin zusammen: „Bei ihrer ungenügenden Beschaffenheit werden die Wohnungen mit absoluter Sicherheit die Kupplerinnen der Unzucht, und wenn eine Stube einer vielköpfigen Familie mit erwachsenen Kindern als Schlafraum dient, wenn konfirmierte Kinder beiderlei Geschlechts in einem Bette schlafen oder es mit einem Hofgänger anderen Geschlechts teilen müssen, wenn Kinder Zeugen des ehelichen Umganges der Eltern werden und die Eltern den geschlechtlichen Verkehr der Hofgänger, auch wohl ihrer Kinder mit deren Schätzen in ihrer Schlafstube dulden, dulden müssen, dann muß man sich in der Tat wundern, wenn noch ein Rest von Schamgefühl übrig bleibt."

Daß dies Urteil nicht übertrieben ist, beweist eine ganze Reihe amtlicher Berichte. So teilt der Kreisphysikus Dr. Haase mit, daß in der Hälfte der von ihm untersuchten Schnitterwohnungen im Kreise Soldin aus Mangel an Räumlichkeiten oder Unheizbarkeit und Kälte der Schlafräume die Trennung der Geschlechter nicht durchgeführt war und daß die Arbeitgeber diesen Zuständen gleichgültig gegenüberstehen: „Es ist deshalb auch nicht zu verwundern, daß man im Herbst unter den Schnitterinnen mehr oder weniger schwangere Mädchen antrifft, und die Schnitterhäuser gleichsam zu ländlichen Bordellen ausarten. Besonders bedenklich war dies in mehreren Fällen, in welchen auf demselben Strohlager verheiratete, ohne ihre Frauen zugezogene Männer und ledige

Burschen direkt neben und zwischen den Mädchen bis unter zwölf Jahren schliefen."

Angesichts dieser Schilderungen aus der Wirklichkeit sollten sich die Gemeinden endlich zu energischen Maßnahmen gegen das Wohnungselend aufraffen. Was soll das Gejammer und Gezeter über die zunehmende Unsittlichkeit und Verrohung der Massen, wenn die Machthaber solchen Zuständen gegenüber untätig bleiben, wenn sie nichts tun, um diesen „Kupplerinnen der Unzucht" zu Leibe zu gehen! Fürwahr, eine verständige Wohnungsreform ist, wie Professor v. Liszt in seiner Antrittsvorlesung an der Berliner Universität bemerkte, besser als ein Dutzend neuer Strafparagraphen, sie ist, wie wir hinzufügen, auch besser als alle jene Quacksalbereien, mittels deren unverständige oder heuchlerische Sittlichkeitsapostel der Prostitution wie überhaupt der Unsittlichkeit den Garaus zu machen vermeinen. Von hoher Warte herab ist es eben, um die Worte des Hamburger Physikus Dr. Pfeiffer auf dem ersten Kongreß der Deutschen Gesellschaft zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten zu wiederholen, leichter, gegen Unsittlichkeit und Unmoralität zu donnern, als in dumpfen engen Wohnungen, in Not und Entbehrungen, allen Verlockungen zu widerstehen.

c) Wohnungsfrage und Heimarbeit.

Die gesteigerten Mieten zwingen viele Familien, auf Nebenerwerb bedacht zu sein, und ein solcher Nebenerwerb bietet sich ihnen oft in der Heimarbeit. Insofern ist an dem Ueberhandnehmen der Heimarbeit neben anderen Faktoren auch die Wohnungsnot schuld. Umgekehrt trägt dann die Heimarbeit zu einer weiteren Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse bei, und diese innigen Wechselbeziehungen zwischen den beiden Uebelständen bilden eine schwere Gefahr für die Allgemeinheit. Natürlich ist die Wohnungsfrage nicht die einzige, ja nicht einmal die hauptsächlichste Ursache der Ausbreitung der Heimarbeit und Hausindustrie, aber sie steht damit im engsten Zusammenhange. Man wird dem Abgeordneten Wurm beipflichten, der am 14. November 1899 im Deutschen Reichstage betonte, daß die Regelung der Hausindustrie nur dann möglich ist, wenn man bei der Wohnungsfrage den Hebel ansetzt, daß nur so das Zwischenmeistersystem in seinen schlimmsten Auswüchsen beseitigt werden, daß man nur so die Ausbeutung der Hausarbeiter verhindern kann, daß sie nicht in zu kleinen Wohnungen zusammengepfercht werden und mit den minimalsten Lebensansprüchen sich selber in die Sklaverei verkaufen. Daß die Gesundheitsverhältnisse der hausindustriellen Bevölkerung selbst in gesunden Gegenden höchst traurige sind, ist eine bekannte Erscheinung. Es sei nur daran erinnert, daß die Bevölkerung des Thüringer Waldes einen recht geringen Prozentsatz von Militärtauglichen stellt. Kein Wunder, wenn man bedenkt, in wie beschränkten und ungesunden Wohnungen diese Leute leben. Wer

zur Winterszeit in eine Wohnung tritt, in der Spielwaren angestrichen werden, der schrickt, nach den Mitteilungen eines Kenners jener Gegend, förmlich zurück und hält es nicht lange da aus. Erwachsene und Kinder sitzen in großer Anzahl an Tischen in einer engen Stube, in der uns zunächst ein scharfer Terpentingeruch förmlich zurückstößt. Das Zimmer ist überheizt, auf dem Ofen stehen lange Bretter mit frisch angestrichenen Waren zum Trocknen. Zugleich wird in derselben Stube das Mittagessen bereitet, und der Geruch von Sauerkraut, Kartoffeln und scharf riechendem Pökelfleisch mischt sich mit dem Oel- und Terpentingeruch. Dazu womöglich noch Tabaksqualm, kurz, es ist ein ungesunder Aufenthalt, in dem sich Tag für Tag dieselben Menschen von früh bis spät befinden, und es ist kein Wunder, wenn auf dem so gesunden Thüringer Wald ein großer Prozentsatz der Bevölkerung jährlich der Schwindsucht erliegt. Es zählt, wie Professor Sommerfeld in seinem Referat auf dem 1904 in Berlin abgehaltenen ersten allgemeinen Heimarbeiterschutzkongreß hervorhebt, zu den Ausnahmen, „daß Hausindustrielle oder Heimarbeiter über einen besonderen Arbeitsraum verfügen; nahezu als Regel darf es gelten, daß der Arbeitsraum gleichzeitig als Wohn-, Eß- und Schlafzimmer dient, und nicht selten sind jene Fälle, in denen hier auch die Mahlzeiten zubereitet werden. Erwägen wir nun, daß zudem auf den einzelnen Insassen eines solchen Universalzimmers nur ein sehr mäßiger Luftraum entfällt, so bedürfen wir kaum irgendwelcher physiologischer Betrachtungen, um zu erkennen, daß die Gesundheit der Arbeiter unter solchen Verhältnissen aufs schwerste leiden muß." Auch andere Redner haben auf den engen Zusammenhang zwischen Heimarbeit und Wohnungsfrage aufmerksam gemacht, und der Kongreß hat sich dann auch auf bestimmte Minimalforderungen für die Arbeitsstätten in der Hausindustrie geeinigt, das Verbot der Benutzung der Arbeitsstätten zum Wohnen, Schlafen und Kochen, sowie die Benutzung von Dach- und Kellerräumen ausgesprochen. Mit einer Heimarbeiterschutzgesetzgebung ohne eine gleichzeitige Wohnungsgesetzgebung wird man die Schäden der Heimarbeit nicht aus der Welt schaffen können.

d) Die finanzielle Belastung der Kommunen als Folge der Wohnungsnot.

Die Folgen einer Wohnungsnot machen sich nicht nur für den Mieter selbst fühlbar, der sich dadurch genötigt sieht, entweder seine sonstigen Bedürfnisse einzuschränken oder aber seine Ansprüche an das Wohnen erheblich herabzuschrauben, sondern auch für die städtische Verwaltung. Mit der Zunahme der Wohnungsnot weist jedesmal auch der Armenetat der betreffenden Gemeinde eine höhere Belastung auf. Die Verwaltung wird zu Ausgaben gezwungen, die ihr erspart geblieben wären, wenn sie beizeiten dem Hereinbrechen einer Wohnungsnot vorgebeugt hätte. So mußte sich z. B. die Stadt

Leipzig im Jahre 1897 infolge der großen Wohnungsnot entschließen, zu einem Kostenaufwand von etwa 30 000 Mk. an das Lindenauer Armenhaus eine Baracke für Exmittierte anzubauen, und ähnliches wird aus einer ganzen Reihe anderer Gemeinden gemeldet. Andere Ausgaben erwachsen den Armenverwaltungen aus den baren Unterstützungen zur Abwendung von drohenden Exmissionen oder um obdachlos gewordenen Familien die Aufnahme in eine neue Wohnung zu ermöglichen. Nach der Rechtsprechung des Bundesamtes für das Heimatwesen befindet sich die Armenpflege dabei auf gesetzlichem Boden und überschreitet ihre Befugnisse nicht, wenn sie in solchen Fällen helfend eingreift. Allerdings besteht die Gefahr, daß das Eingreifen der Armenpflege für manchen Vermieter einen Anreiz bildet, schneller als sonst mit der Exmission zu drohen, weil er weiß, daß die Armenverwaltung es nicht dahin kommen lassen wird. Aber das besagt nichts gegen die Verwaltungspraxis, sondern ist lediglich ein Beweis mehr für die Gemeingefährlichkeit des Hausagrariertums.

Weiter wird der Armenetat belastet durch die Notwendigkeit der Erhöhung von Unterstützungen infolge der Mietssteigerungen. Viele Familien, die bisher der Armenpflege nicht zur Last gefallen waren, geraten in die Lage, die Hülfe der Oeffentlichkeit in Anspruch nehmen zu müssen, weil sie nicht mehr imstande sind, sich aus eigener Kraft zu ernähren. Zweitens aber muß auch der Mietszuschuß für die Armen erhöht werden. Aber diese höhere Belastung des Armenetats kommt nicht den Armen, sondern einzig und allein den Vermietern zugute, die in dem Bewußtsein, daß die Stadt für die Miete aufkommt, sich nicht scheuen, die von Armen bewohnten Wohnungen weit über die ortsüblichen Mietspreise hinaus zu steigern. Sehr lehrreich ist in dieser Beziehung eine im Jahre 1900 in Charlottenburg aufgenommene Statistik; es ergab sich, daß der durchschnittliche Mietspreis für Armenwohnungen von einem heizbaren Zimmer 220 Mk. jährlich, der Durchschnittsmietspreis für andere Wohnungen von einem heizbaren Zimmer dagegen nur 196 Mk. betrug. Es scheint danach, daß gerade den Allerärmsten in Anbetracht ihrer Zahlungsunfähigkeit höhere Mieten abverlangt wurden. In letzter Linie also kamen die höheren Aufwendungen der Armenverwaltung nicht denen zugute, für die sie bestimmt waren, sondern den Hausbesitzern, die trotz des glänzenden Geschäfts, das sie während des Wohnungsmangels machten, nicht vor einer Plünderung des Stadtsäckels zurückschreckten.

So legt die Wohnungsnot den Gemeinden selbst schwere Opfer auf, die vermieden werden könnten, wenn die Verwaltungen sich ihrer Pflicht auf dem Gebiete der kommunalen Wohnungspolitik bewußt wären.

IV. Bisherige Maßnahmen von Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaues.

Obschon sich die Erkenntnis, daß neben Reich und Staat auch die Gemeinden verpflichtet sind, zur Beseitigung des Wohnungselendes beizutragen, allmählich mehr und mehr Bahn bricht, so sind doch immer erst recht wenig positive Maßnahmen auf dem Gebiete der kommunalen Wohnungspolitik zu verzeichnen. Im allgemeinen sind die Gemeindevertretungen ängstlich bestrebt, nur ja und ja der Privatspekulation keinen Abbruch zu tun und die privaten Hausbesitzer nicht zu schädigen. Allenfalls bemühen sie sich, die Privatspekulation in die richtigen Wege zu leiten, aber ihr irgendwelche Konkurrenz zu bereiten, das verträgt sich nicht mit ihrer Eigenschaft als Sachwalterinnen der Interessen der Besitzenden. Selbst der Frankfurter Oberbürgermeister Adickes, ein Mann, der unter den bürgerlichen Wohnungspolitikern als ziemlich weit links stehend gilt, vertritt den manchesterlichen Standpunkt, daß die Stadt, indem sie selbst Häuser baue oder gemeinnützigen Gesellschaften Geld gebe, um Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter zu schaffen, in die unerwünschte Lage gerate, daß sie den Privaten, deren Tätigkeit und lebendige Mitarbeit bei der Herstellung der jeweils erforderlichen Wohnungen durchaus unentbehrlich sei, selbst Konkurrenz mache, und daß, wenn die Stadt fortgesetzt selbst baue, die immer wiederkehrenden Angriffe der Bodenunternehmer und Hauseigentümer nicht ohne Grund seien. Der städtische Wohnungsbau verlasse die Bahnen streng wirtschaftlichen Vorgehens; es müsse als vollständig ausgeschlossen gelten, größere städtische Mittel dafür flüssig zu machen, dieselben seien vielmehr für eine Förderung der gesunden privaten Bautätigkeit zu verwenden.*) Und an anderer Stelle**) lehnt er eine allgemeine Verpflichtung der Stadtverwaltungen zur Beschaffung von Wohngelegenheit als undurchführbar rundweg ab. Auf einem ähnlichen Standpunkt steht der Berliner Magistrat, der in seiner Vorlage betr. die Errichtung einer Stiftung zur Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen für minder bemittelte Einwohner vom 11. November 1900 sagt: „Wir haben grundsätzlich davon Abstand genommen, daß die Stadtgemeinde als Unternehmerin bei Errichtung und Vermietung von Wohnungen auftritt, weil wir davon ausgehen, daß ein derartiges Unternehmen aus dem Rahmen der den Stadtgemeinden regelmäßig obliegenden Aufgaben herausfallen würde. Dagegen haben wir geglaubt, alle diejenigen Maßnahmen ergreifen zu müssen, welche geeignet sind, die Anlage

*) Vgl. Denkschrift an den Magistrat im Frankfurter Verwaltungsbericht 1900.

**) Die sozialen Aufgaben der deutschen Städte. Vortrag auf dem Dresdener Städtetag 1903.

kleiner Wohnungen durch Privatunternehmer oder Baugesellschaften zu erleichtern." Auch Damaschke*), der die Anschauungen der sogenannten Bodenreformer vertritt, betont ausdrücklich, daß es sich bei dem Selbstbauen und Selbstvermieten der Gemeinden nur um Ausnahmefälle handeln darf.

Unter diesen Umständen kann man sich allerdings nicht wundern, daß von einer planmäßigen kommunalen Wohnungspolitik fast nirgends die Rede ist. Wohl haben einzelne Gemeinden Ansätze zur Beseitigung einer allzu kraß in die Erscheinung tretenden Wohnungsnot unternommen, aber über ängstliches Herumtasten und planloses Experimentieren ist kaum eine hinausgekommen. Wohin wir auch blicken, überall ist es die Rücksicht auf die privaten Besitzer an Grund und Boden, die die Kommune abhält, selbst Hand anzulegen, um auf diese Weise die Wohnungsnot zu mindern.

Das einzig wirksame Mittel, den Uebelständen auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu begegnen, ist die Erstellung einer genügenden Anzahl gesunder preiswerter Wohnungen. Die deutschen Gemeinden, die diesen Weg beschritten haben, lassen sich in drei Klassen teilen, in solche, die Wohnungen in eigener Regie gebaut, in solche, die Baugenossenschaften oder Baugesellschaften unterstützt, und endlich in solche, die private Bauunternehmer zur Bautätigkeit angespornt haben.

a) Bau von Wohnungen durch Gemeinden.

Mit dem Bau von Wohnungen für die minderbemittelten Volksschichten ist England und Schottland vorangegangen. Eine umfassende kommunale Tätigkeit im Wohnungswesen beginnt in Großbritannien etwa um das Jahr 1866, sie erstreckte sich zunächst auf die Sanierung ungesunder Bezirke, wobei schlechte Wohnhäuser niedergerissen und Neubauten auf dem gesäuberten Gelände aufgeführt wurden. Allmählich wurde dann in steigendem Maße der eigentliche Wohnungsbau durch die Gemeinden in Angriff genommen, so in Birmingham, Manchester, Liverpool, London. Im Jahre 1898 konnte London bereits 10 000 Personen in städtischen Häusern unterbringen, Manchester hatte für 24 000 Personen Unterkunftsräume geschaffen, Birmingham verfügte über 100 Arbeiterwohnungen, Liverpool hatte auf 4 Grundstücken kleine Wohnungen gebaut und um ein Fünftel niedriger vermietet, als die privaten Grundbesitzer in derselben Gegend.

In Deutschland ist die Zahl der Kommunen, die in eigener Regie Wohnhäuser — wenn auch meist in bescheidenem Umfange — errichtet haben, zwar verhältnismäßig nicht allzu groß, aber immerhin liegen doch schon einige Erfahrungen auf diesem Gebiete vor. Es sind hierbei zwei Gruppen zu unterscheiden: Gemeinden, die für die Allgemeinheit, und solche, die nur für ihre Arbeiter und Beamten gebaut haben.

*) Aufgaben der Gemeindepolitik. 4. Auflage, Seite 178.

An der Spitze der ersten Gruppe steht Freiburg i. B. Bereits im Jahre 1868 erbaute die Stadt sieben zweistöckige Häuser mit je zwei Wohnungen; sie beging aber den verhängnisvollen Fehler, die Häuser an Arbeiter zu verkaufen. Die Folge davon ist, daß sie heute im Besitz von Fabrikanten und Privatleuten sind und ihre Eigenschaft als Arbeiterwohnhäuser verloren haben. Nachdem die Stadt dann einen Versuch in anderer Richtung (Unterstützung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft) unternommen hatte, ging sie 1885 zum System der reinen Gemeinderegie über, sie erwarb größere Häuserkomplexe, richtete dieselben zu kleineren Wohnungen her und überließ diese an unterstützungsbedürftige Personen und Familien. Im ganzen hatte Freiburg bis zum Jahre 1899 267 Wohnungen errichtet, die jedem Arbeiter zugänglich sind. Das Baukapital war ursprünglich von der städtischen Sparkasse zu 3¾ Proz. zur Verfügung gestellt, neuerdings wird der gesamte Geldbedarf aus städtischen Anleihemitteln bestritten.

Von der Stadtgemeinde Ulm sind von 1888 bis 1899 50 Häuser mit 121 Wohnungen von je zwei und 26 mit 63 Wohnungen von je drei Zimmern nebst Kammern, Küche, Keller, Abort, Waschküche und Gärtchen erstellt. Die Häuser sind zum Verkauf an verheiratete, niedere Beamte, Arbeiter und kleine Gewerbetreibende bestimmt. Der Käufer muß das Haus selbst bewohnen und eine Anzahlung von mindestens 10 Proz. des Kaufpreises von zirka 5000 Mk. aus eigenen Mitteln sowie eine jährliche Annuität von 5½ Proz. (3 Proz. Zinsen und 2½ Proz. Abzahlung) leisten. Sobald 50 Proz. des Kaufpreises bezahlt sind, kann der Schuldner die Tilgung einstellen, doch tritt dann der landesübliche Zinsfuß ein. Die Stadt behält sich ein dingliches Rückkaufsrecht vor.

Dem Beispiel von Ulm folgend, hat die Stadt Lambrecht in der Pfalz seit 1897 teilweise unter Zuhülfenahme von Mitteln der Pfälzischen Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt eine Reihe von Erwerbshäusern erbaut.

In Straßburg im Elsaß hat die städtische Armenverwaltung seit Beginn der achtziger Jahre kleine Wohnungen errichtet, von denen im Jahre 1899 224 fertiggestellt und eine Anzahl weiterer im Bau begriffen waren. 148 davon werden zu ortsüblichen Preisen vermietet, bei 112 kann eine Ermäßigung des Preises um ein Drittel eintreten, falls die Bewohner zu den durch die Armenverwaltung unterstützten Personen gehören. Weiter werden 70 Wohnungen, die im Besitz von drei in städtischer Verwaltung befindlichen Stiftungen sind, teils unentgeltlich, teils gegen sehr geringen Zins abgegeben. Ferner sind seit 1882 aus Reservefondsmitteln der städtischen Sparkasse mit einem Kostenaufwand von 548 000 Mk. 95 kleine Wohnungen errichtet, die zu ortsüblichen Preisen abgegeben werden. Ein Teil dieser Wohnungen ist in der Altstadt in Verbindung mit der Beseitigung alter und ungesunder Häuser und einer Straßenerweiterung, welche diesem Stadtteil er-

heblich mehr Luft und Licht zuführt, hergestellt worden. Hierzu hat die Stadt einen bedeutenden Zuschuß geleistet.

Wohnungen für minderbemittelte Einwohner seitens der Gemeinden sind ferner errichtet in Emden (100 Kleinwohnungen), Münster i. W. (20 Arbeiterwohnungen in 4 freistehenden zweistöckigen Häusern), Borkum, Bonn, Düsseldorf (auf dem Terrain der alten Gasanstalt etwa 200 Wohnungen von 2 bis 4 Räumen, die zu einem verhältnismäßig billigen Mietspreis unter besonderer Berücksichtigung von Personen, die der Alters- und Invalidenversicherung unterliegen, vermietet werden), Duisburg (30 Wohnungen für kinderreiche Familien), Flensburg (ein Doppelhaus von 24 Wohnungen, die zu einem Mietspreis von 2,50 bis 3,00 Mk. wöchentlich an arbeitsame Leute vermietet werden, um zu verhüten, daß sie dem Armenhause anheimfallen), in Kirchen und Wehbach, Kreis Altenkirchen, und in M.-Gladbach-Land. In der Rheinprovinz übten bis 1902 15 Gemeinden und Kreise eine eigene Bautätigkeit aus; sie hatten zusammen 167 Häuser mit 363 Wohnungen, darunter 133 Einfamilienhäuser, zu einem Herstellungswert von 2 150 381 Mark erstellt.

Für die in städtischen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Unterbeamten oder für einzelne Kategorien derselben haben, soweit sich dies privatim ermitteln läßt — eine amtliche Statistik ist nicht vorhanden —, folgende Gemeinden Wohnungen gebaut: Danzig, Stolp, Schlawe, Rügenwalde, Breslau, Liegnitz, Görlitz, Posen, Kiel, Husum, Eckernförde, Sonderburg, Hannover, Lüneburg, Harburg, Münster i. W., Dorsten, Bochum, Hanau, Frankfurt a. M., Wiesbaden, Aachen, Köln a. Rh., Essen, Trier, Saarbrücken, Völklingen, Dudweiler, Kassel, Dresden, Pforzheim, Heidelberg, Quedlinburg, Karlsruhe, Nürnberg, Calw, Heilbronn, Rottweil, Stuttgart, Hall, Darmstadt, Königsberg i. Pr., Altona, Köln, Osnabrück, Stettin.

b) **Unterstützung von Baugesellschaften und Baugenossenschaften.**

Einen größeren Umfang hat die Unterstützung von gemeinnützigen Baugenossenschaften oder Baugesellschaften angenommen. Auf diese Art der Betätigung sind die preußischen Gemeinden durch Ministerialerlaß direkt hingewiesen. „Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerter Wohnungen für die minderbemittelten Klassen," so heißt es in dem Erlaß vom 19. März 1901, „wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, daß sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die tunlichste Unterstützung

angedeihen lassen. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Gemeinden wird ohne Rücksicht auf die von den Bauvereinen gewählte rechtliche Form lediglich sein müssen, daß die Bauvereine nach ihrem Statut ausschließlich den Zweck verfolgen, gering bemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und daß durch Statut die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende auf höchstens 4 Proz. ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als der Nennwert ihrer Anteile zugesichert, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt wird."

Schon vor dem Ministerialerlaß und in verstärktem Maße nachher haben manche Gemeinden, allen voran die rheinischen, sich die Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Unterstützung von Baugenossenschaften oder -Gesellschaften angelegen sein lassen; sie verkauften ihnen Baugelände zu billigen Preisen, ließen es ihnen wohl auch unentgeltlich ab oder sicherten sich durch die Form des Erbbaurechts ihren Besitz; sie waren ihnen bei der Beschaffung des Baukapitals behülflich, übernahmen Geschäftsanteile oder Aktien, bürgten für sie bei den Landesversicherungsanstalten oder stellten ihnen die Mittel der städtischen Sparkasse zur Verfügung, gewährten ihnen Steuererleichterungen oder erließen ihnen ganz oder teilweise die Straßenbaukosten; kurz, sie unterstützten sie bald in dieser, bald in jener Form.

Einer vom Oberbürgermeister Beck-Mannheim im Jahre 1901 veröffentlichten Enquete*) entnehmen wir folgende Daten: Danzig, Greifswald, Stolp haben an gemeinnützige Bauvereine zu billigem Preise städtisches Gelände verkauft, Stralsund hat dem unter Mitwirkung der städtischen Behörden gegründeten Bauverein städtisches und Stiftungsgelände um ein Fünftel des Wertes zur Verfügung gestellt, Erfurt hat einer Spar- und Baugenossenschaft die Straßenbaukosten nachgelassen, Mühlhausen i. Th. unterstützt den Spar- und Bauverein durch Abgabe städtischen Bauterrains zu besonders billigem Preise, Quedlinburg und Schönebeck geben gleichfalls städtische Baugrundstücke zu billigen Preisen ab, Wittenberg war einer Baubereinigung bei der Beschaffung von Anlehensgeldern behülflich, Flensburg läßt für eine Baugenossenschaft die Baupläne bearbeiten und hat die Pflasterung einer Straße ohne Ersatz ausgeführt, Harburg hat einer Baugenossenschaft die Kosten der Pflasterbahn vor ihren Häusern auf 10 Jahre gestundet, Kiel tritt billiges Baugelände ab und hat ein unkündbares, mit 1½ Proz. jährlich zu amortisierendes Darlehen von 60 000 Mk. gewährt, Schleswig hat zum Ankauf eines für einen Straßendurchbruch

*) Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage II. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 96, Seite 184 u. ff.

erforderlichen Hauses eine Beihülfe von 3000 Mk. gegeben und 50 Proz. der Bau- und Entwässerungskosten einer neuen Straße auf einem Vereinsgrundstücke übernommen, Göttingen verkauft einem gemeinnützigen Bauverein billiges Gelände, Hannover hat in einigen Fällen an gemeinnützige Baugesellschaften städtisches Terrain billig veräußert, Hildesheim hat einer Gesellschaft den zuerst erforderlichen Baugrund geschenkt und verschafft ihr durch die Sparkasse aus Mitteln der Versicherungsanstalt Kapitalien, Osnabrück kommt den Bauvereinen durch Herstellung von Straßen in ihrem Baugebiet entgegen, Hagen ist Aktionärin der gemeinnützigen Baugesellschaft, Hörde hat Geschäftsanteile des Bauvereins übernommen, Lüdenscheid leistet Bürgschaft bei der Versicherungsanstalt, Münster hat einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Hypothekendarlehen gewährt, in Siegen hat die Hospitalverwaltung billiges Baugelände abgetreten, die Gemeinde hat auf Ersatz der Straßenkosten verzichtet und für ein Anlehen bei der Versicherungsanstalt Bürgschaft geleistet. Frankfurt am Main hat sich durch Uebernahme von Aktien an gemeinnützigen Baugesellschaften unter der Bedingung beteiligt, daß eine Anzahl von Wohnungen an städtische Beamte und Arbeiter vermietet wird, und diesen Gesellschaften durch Erbbauverträge ausgedehntes Baugelände überlassen, Hanau fördert die Bestrebungen des Vereins zum Bau von Arbeiterwohnungen durch Anlage von Straßen, Be- und Entwässerung, Beleuchtung. Aachen gewährt Befreiung von Kostenbeiträgen und überläßt aus dem Armenvermögen Baugelände zu billigem Kaufpreise oder stundet den Kaufpreis bei mäßigen Zinsen. Barmen hat im Jahre 1887 der Gemeinnützigen Baugesellschaft — einer Aktiengesellschaft für den Bau von Kleinwohnungen in verkäuflichen Ein- und Zweifamilienhäusern und großen, im Gesellschaftseigentum verbleibenden Mietshäusern — 100 000 Mk. gegen dreiprozentige Verzinsung geliehen und neuerdings bei der Versicherungsanstalt der Rheinprovinz für ein Anlehen von 500 000 Mk., aus welchem obige 100 000 Mk. heimbezahlt wurden, Bürgschaft übernommen, sowie ferner beim Anbau an unfertige Straßen der Gesellschaft die sonst vorgeschriebene Sicherstellung der Straßenkostenbeiträge erlassen. Bonn ist mit 20 000 Mk. an der gemeinnützigen Arbeiterwohnungsgenossenschaft beteiligt, hat ihr Baugelände zur Hälfte des Wertes verkauft und sämtliche Straßenkosten, Kanalbeiträge und Baupolizeigebühren erlassen. Dortmund und Düren stunden Straßenbaukosten, Düsseldorf hat Genossenschaften Baustellen zu niederem Preise und unter günstigen Zahlungsbedingungen verkauft, auf Ersatz eines Teiles der Straßenpflasterungskosten verzichtet und Baudarlehen gegeben, Duisburg hat Aktien der Gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft genommen und Garantie für ein Darlehn geleistet, Essen besitzt Geschäftsanteile einer Baugenossenschaft, Köln a. Rh. begünstigt die gemeinnützigen

Baugenossenschaften durch Festsetzung geeigneter Straßenzüge, Ueberlassung städtischen Geländes zu mäßigem Kaufpreis, teilweisen Erlaß der Straßenkostenbeiträge und Herabsetzung der Grundsteuer von Bauplätzen für Arbeiterwohnungen auf die Hälfte des allgemeinen Satzes, Krefeld hat für ein Anlehen des Spar- und Bauvereins die Kapital- und Zinsengarantie, Kreuznach und Mülheim a. d. Ruhr haben Anteilscheine übernommen. M.-Gladbach gewährt Erleichterungen der baupolizeilichen Vorschriften, Stundung von Straßenkosten und Uebernahme der Kapitalbürgschaft, Neuß hat 100 000 Mk. Aktien des Bauvereins erstanden und gibt den Armen an Stelle der Mietsunterstützung Anweisungen auf Wohnungen des Vereins, Ohligs hat 5000 Mk. Anteilscheine des Bauvereins und der Versicherungsanstalt gegenüber die Garantie für ein Darlehen von 50 000 Mk. übernommen, Remscheid leistet gleichfalls Garantie und hat außerdem dem gemeinnützigen Bauverein ein Stiftungsvermögen von 45 353 Mk. zur Verwendung überlassen, Rheydt verbürgte sich für ein seitens der Aktienbaugesellschaft bei der Landesbank der Rheinprovinz aufgenommenes Darlehen, Saarbrücken hat einer gemeinnützigen Baubereinigung Bauareal zu ermäßigtem Preise überlassen, ein Darlehen gewährt und Geschäftsanteile übernommen, Schalke unterstützt den Spar- und Bauverein durch Garantieübernahme für Anlehen, Erleichterung des Straßenkostenaufwandes, Erlaß der Baugebühren und der Umsatzsteuer, Solingen hat für den Gemeinnützigen Bauverein eine Darlehensgarantie für 60 000 Mark und 27 Geschäftsanteile à 200 Mk. übernommen, die bebauten Grundstücke müssen der Stadt zur Sicherheit verpfändet werden, der Verein ist mit seinem ganzen Vermögen haftbar. Viersen hat sich für ein Darlehen der gemeinnützigen Baugesellschaft verbürgt, ihr billiges Baugelände gegeben und die Baupolizeigebühren erlassen, Wald hat die Bürgschaft für das Baukapital des Spar- und Bauvereins übernommen.

Von bayerischen Gemeinden fördert Ansbach gemeinnützige Bauunternehmungen durch Abtretung von Gemeindegrundstücken gegen geringes Entgelt, jedoch unter dem Vorbehalt des Rückfalls, sofern nicht binnen zwei Jahren gebaut wird; Frankenthal unterstützt den gemeinnützigen Bauverein durch Uebernahme von Geschäftsanteilen; Ludwigshafen a. Rh. hat einen Teil der Kosten für die von der Privatbaugenossenschaft für Eigenheime und Mietshäuser erstellten Straßen und Kanäle übernommen; München hat dem Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ein Gemeindegrundstück zu billigem Preise verkauft; Neustadt a. H. ist Inhaberin mehrerer Anteilscheine der Baugenossenschaft, der sie auch städtisches Terrain preiswürdig abtritt; Nürnberg läßt dem Bauverein Schuckertscher Arbeiter die Hälfte der Kosten für Straßenherstellung, Kanalisation, Gas- und Wasserleitung nach.

In Sachsen, wo das Allgemeine Baugesetz vom Mai 1900 den Gemeinden die Möglichkeit gewährt, seiner Lage, Form und Fläche nach ungeeignetes Bauland umzulegen, Gebäude und Gebäudegruppen im Interesse des Verkehrs und der Gesundheitspflege zu beseitigen und durch eine Reihe anderer Maßnahmen den Bau von mittleren und kleineren Wohnhäusern zu fördern, namentlich durch eine diese weniger als die größeren Bauten belastende Berechnung der Bauabgaben, hat u. a. Dresden die unter städtischer Verwaltung stehende Johann Meyer-Stiftung zur Erbauung von Wohnhäusern für Unbemittelte durch unentgeltliche, teils durch zum Selbstkostenpreise erfolgte Hergabe von Baugrund unterstützt.

In Württemberg unterstützen Heilbronn, Stuttgart und Ulm Baugenossenschaften. Heilbronn hat 25 Aktien des Heilbronner Wohnungsvereins übernommen und sich das Vorkaufsrecht für die vom Verein erstellten Häuser, die ohne Genehmigung der Stadtgemeinde überhaupt nicht veräußert werden dürfen, gesichert. Der Wohnungsgenossenschaft „Arbeiterbund" ist die Stadt durch käufliche Ueberlassung städtischen Geländes zu mäßigen Preisen entgegengekommen, Stuttgart erläßt einen Teil der Straßenbau- und Kanalisationskosten, Ulm hat dem Wohnungsverein und dem Spar- und Bauverein billiges Bauterrain abgetreten, beide Vereine bei der Beschaffung des Baukapitals unterstützt oder es zum Teil selbst als Darlehen gewährt und ihnen die örtliche Liegenschaftssakzise erlassen, auch die Abtretung von städtischem Gelände in Form des Erbbaurechts in Aussicht genommen.

Den badischen Gemeinden ist durch das Ortsstraßengesetz von 1868 bezw. 1896 das Recht zur zwangsweisen Zusammenlegung und Neueinteilung der im Bereich des Bauplans gelegenen, zur Bebauung ungeeigneten Grundstücke gegeben. Verschiedene Kommunen haben von diesem Recht Gebrauch gemacht und verfügen infolgedessen über verhältnismäßig umfangreiches Bauland, das sie gemeinnützigen Gesellschaften, aber auch Privaten, zur Verfügung stellen. Freiburg hat bereits 1872 der gemeinnützigen Baugesellschaft den Erwerb eines größeren Bauterrains zu billigem Preise ermöglicht und ⅔ des Baukapitals aus einer städtischen Kasse zu niederem Zinsfuß geliehen, neuerdings jedoch das System der Subventionierung zugunsten des kommunalen Eigenbaues vollständig verlassen. Auch die Verwaltung von Karlsruhe hegt übrigens gegen eine unmittelbare Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit zum Teil grundsätzliche Bedenken, Konstanz überläßt dem Spar- und Bauverein billiges städtisches Gelände und unterstützt ihn bei Beschaffung des Baukapitals, Mannheim gewährt Vergünstigungen bezüglich der Straßenkosten und gibt Hypotheken zu billigem Zinsfuß.

Aus dem Großherzogtum Hessen wird berichtet, daß Gießen der Baugenossenschaft des evangelischen Arbeitervereins

billiges Baugelände und aus Stiftungsgeldern Baukapital gegen mäßige Zinsen gegeben hat. Worms hat dem Spar- und Bauverein städtisches Baugelände käuflich überlassen und die Abtragung des gering verzinslichen Restkaufgeldes in 30jährigen Tilgungsraten gestattet, Offenbach unterstützt gemeinnützige Bauvereine durch Erleichterungen bei der Herstellung von Straßen, Worms besitzt ein Fünftel der Aktien der Aktiengesellschaft für billige Wohnungen und hat deren Bauterrain durch Einführung von Gas und Wasser und Herstellung von Kanälen besiedelungsfähig gemacht.

Von Gemeinden anderer deutscher Bundesstaaten ist das Vorgehen von Straßburg i. E. zu erwähnen, das der gemeinnützigen Baugenossenschaft auf 25 Jahre eine 3prozentige Verzinsung ihrer Anteile gewährleistet hat. Hamburg hat einer Baugenossenschaft Gelände zu billigem Preise überlassen und den Kaufpreis gestundet, Lübeck hat dem gemeinnützigen Bauverein ein Darlehen von 100 000 Mk., Braunschweig hat der Braunschweiger Genossenschaft außer einem hypothekarischen Darlehen eine jährliche Beihülfe von 1000 Mk. bewilligt, Eisenach unterstützt den Spar- und Bauverein durch Uebernahme von Geschäftsanteilen, der Bürgschaft für aufgenommene Darlehen und durch Gewährung baulicher Erleichterungen, Jena hat der Baugenossenschaft ein Grundstück um billigen Preis und ein für die Beschaffung von Kleinwohnungen bestimmtes Legat zu ganz niedrigem Zinsfuß überlassen, Weimar ist dem Bauverein für Beschaffung kleinerer Wohnungen mit zehn Anteilen beigetreten und will die erforderlichen Straßen größtenteils oder ganz auf eigene Kosten herstellen, Gotha hat dem Verein Wohnungshülfe in verschiedenen Fällen städtisches Baugelände zu billigem Preise verkauft und eine fünfjährige Zinsengarantie bis zur Höhe von 4 Proz. auf 50 000 Mk. Baukapital geleistet, Cöthen hat verschiedene Geschäftsanteile der gemeinnützigen Baugesellschaft gezeichnet und ist der Gesellschaft bei der Beschaffung des Baugeländes und Baukapitals behülflich.

c) Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Private.

Vielfach lassen die Gemeinden Privatleuten, die sich verpflichten, Wohnungen für die Minderbemittelten herzustellen, die gleichen Vergünstigungen zuteil wie den gemeinnützigen Baugenossenschaften, ja es fehlt auch nicht an Beispielen, wo die Subventionierung von Genossenschaften abgelehnt, dagegen die von Privaten genehmigt wurde; die Kommunen glaubten, sich auf diese billige Weise ihrer Verpflichtung entziehen zu können.

Städtischerseits ist die Errichtung von Wohngebäuden durch Hergabe von billigen Bauhülfsgeldern an Privatunternehmer u. a. in Gleiwitz gefördert worden. Erfurt hat geeignetes Baugelände um billigen Preis straßenlastenfrei an Private zum Bau von Arbeiterhäusern verkauft, Kiel bietet den Erbauern von Kleinwohnungen Gelegenheit zum Erwerb städtischen Geländes, wobei

der Kaufpreis in Form einer seitens des Käufers jederzeit ablösbaren 3½prozentigen Rente und die Anliegerbeiträge in 15 Jahresraten abgetragen werden können, Herne bringt beim Kauf von Bauplätzen für Kleinwohnungen nur die halbe Umsatzsteuer in Anrechnung, in Frankfurt a. M. hat der Magistrat vorgeschlagen, jedem zuverlässigen Bauluftigen, welcher Kleinwohnungen oder mittlere Wohnungen zur Selbstbenützung, zur Vermietung oder Wiederveräußerung herstellen will, auf städtischem Gelände ein Erbbaurecht einzuräumen, in Aachen sind für Arbeiterhäuser und die sie umgebenden Straßen geringere als die sonst üblichen Anforderungen im Interesse der Kostenersparnis zugelassen, Bonn stundet vielfach die Straßenkosten für die zu Kleinwohnungen bestimmten Straßen, in Duisburg wird für Arbeiterwohnhäuser an gewissen, von den städtischen Kollegien festgestellten Straßen, nur die Hälfte der Straßen- und Kanalbaukosten berechnet, Kalk sucht die Bautätigkeit im allgemeinen durch Gewährung von Darlehen aus der städtischen Sparkasse an kleinere Grundbesitzer möglichst zu unterstützen, Fürth hat gegen Gewährung verschiedener Vergünstigungen, wie Unterstützung beim Geländeerwerb, Beschaffung von Kapital, einen Baumeister kontraktlich verpflichtet, in bestimmter Zeit und Reihenfolge 19 größere und kleinere Häuser mit 148 vorwiegend kleineren Wohnungen in freier Lage zu erbauen, Kaiserslautern hat sich — allerdings ohne Erfolg — erboten, bei der Versicherungsanstalt der Pfalz ein größeres Kapital zu 3 Proz. aufzunehmen und an Bauluftige zu gleichem Zinsfuß abzugeben, Neustadt a. H. unterstützt neben einer Genossenschaft die Bautätigkeit von Privaten durch preiswürdige Abtretung städtischen Terrains, Speyer trägt bei Errichtung von Kleinwohnungen im Bedarfsfalle die Kosten für Herstellung der Straßen und für die Kanalisation, Glauchau unterstützt die Privatbautätigkeit durch Gewährung von Darlehen zu billigem Zinsfuß, Reichenbach durch Erleichterung der Bauvorschriften, Konstanz in Baden hat städtischen Angestellten behufs Herstellung zweistöckiger Eigenhäuser mit Kleinwohnungen nach städtischerseits genehmigten Plänen Gemeinde- und Stiftungsgrundstücke zu ermäßigtem Preise abgegeben, bei Berechnung der Straßenkosten den Grunderwerb außer Betracht gelassen und die erste Hypothek aus dem städtischen Baufonds zu billigem Zinsfuß dargeliehen; Lahr in Baden hat, um den ansässigen Arbeitern die Erlangung kleiner Eigenhäuser zu erleichtern, auf den Ersatz der Straßenbaukosten einer vorzugsweise zur Besiedelung mit Arbeiterwohnungen bestimmten Straße verzichtet und bei der Versicherungsanstalt amortisable Darlehen aufgenommen, die sie an die Bauenden weiter gibt, Mannheim gewährt grundsätzlich allen Privaten unter gewissen, lediglich die Erhaltung der Zweckbestimmung sichernden Vorbehalten Unterstützung zum Bau von Kleinwohnungen durch Nachlaß der Straßenkosten und des ganzen oder teilweisen

Kaufpreises des von der Stadt erworbenen Baugeländes, Gotha hat wiederholt zur Bebauung mit Kleinwohnungen geeignetes Terrain erworben, sobald Nachfrage entstand, mit Straßen, Be- und Entwässerung, Beleuchtung versehen und parzelliert zu billigem Preis an kleine Unternehmer abgegeben, Köln a. Rh. hat im Jahre 1900 beschlossen, für die Dauer der Wohnungsnot die Straßenkosten bei der Errichtung von Arbeiterwohnhäusern auf 50 Proz. zu ermäßigen, unbeschadet ob solche Häuser von gemeinnützigen Baugenossenschaften oder Arbeitgebern erbaut werden. Diese Vergünstigung wird aufgehoben, sobald der Besitzer der Häuser aus deren Verzinsung mehr als 5 Proz. Brutto erzielt oder die Häuser nicht mehr als Arbeiterwohnungen verwendet. Das Rückforderungsrecht der Stadt erlischt in 15 Jahren. Aehnlich war im Jahre 1898 Düsseldorf vorgegangen, doch fanden hier die Vergünstigungen keine Anwendung auf industrielle Werke und Unternehmer, die für ihre eigenen Arbeiter Wohnungen errichteten. Nicht gering ist die Zahl der Gemeinden, die Unternehmern zum Bau von Arbeiterwohnhäusern aus Mitteln der städtischen Sparkasse Hypotheken geben, die also die Sparkassen zur Beschaffung kleiner Wohnungen heranziehen.

Die Reichshauptstadt Berlin endlich, die von Rechts wegen anderen Gemeinden mit gutem Beispiel vorangehen sollte, hat sich im Jahre 1901 mit der Gründung einer König Friedrich-Stiftung begnügt, die den Zweck hat, minderbemittelten Einwohnern der Stadt bei Erlangung billiger und gesunder Wohnungen behülflich zu sein, gemeinnützigen Unternehmungen zur Förderung des Baues von kleinen und billigen gesunden Wohnungen für die Bevölkerung in geeigneter Form Beihülfen zu leisten und minderbemittelte Einwohner vor Wohnungslosigkeit zu schützen, doch ist der Bau von Wohnungen aus Mitteln dieser Stiftung ausgeschlossen.

V. Die Forderungen der Sozialdemokratie.

Bei der Propagierung unserer Forderungen auf dem Gebiete der kommunalen Wohnungspolitik haben wir uns stets vor Augen zu halten, daß es sich nicht um Maßnahmen zur Lösung der Wohnungsfrage handelt, die ja innerhalb der kapitalistischen Wirtschaftsordnung überhaupt nicht gelöst werden kann, sondern nur um Maßnahmen zur Beseitigung der schlimmsten Auswüchse des Wohnungselends. Selbst wenn jede Gemeinde über eine das Bedürfnis überschreitende Anzahl gesunder Wohnungen verfügte, würde es doch immer noch eine große Anzahl von Leuten geben, die entweder völlig obdachlos oder aber in unzulänglichen Räumen zu wohnen gezwungen wären, weil sie nicht die Mittel haben, sich eine menschenwürdige Wohnung zu beschaffen. Es würde also dieselbe Erscheinung

eintreten, die auch sonst das charakteristische Merkmal des Warenmarktes bildet: auf der einen Seite Waren aller Art in Hülle und Fülle, auf der anderen Seite die Unmöglichkeit weiter Volkskreise, sich die Waren zu kaufen. Man spricht dann von einer Ueberproduktion, während in Wirklichkeit eine Unterkonsumtion vorliegt.

In dieser oben gekennzeichneten Einschränkung haben wir unsere Forderungen in zwei Klassen zu teilen, die sich freilich nicht immer ganz streng von einander scheiden lassen:

a) Forderungen, zu deren Durchführung eine Aenderung der Landesgesetzgebung nötig ist;

b) Forderungen, die sich innerhalb des Rahmens der bestehenden Gesetze erfüllen lassen.

a) Forderungen an die Landesgesetzgebung.

Zu den Forderungen an die Landesgesetzgebung gehört in erster Linie die der Einführung des allgemeinen, gleichen, direkten und geheimen Wahlrechts für die Kommunalwahlen unter Beseitigung des Hausbesitzerprivilegs. In Heft I dieser Sammlung haben wir den plutokratischen Charakter der Gemeindewahlgesetze geschildert. Es ist einleuchtend, daß auf Grund solcher den Besitz bevorzugenden Gesetze niemals Mehrheiten in die kommunalen Körperschaften hineingelangen können, die die Interessen der Gesamtheit wahrnehmen. Die Wünsche der besitzenden Klassen sind es denn auch, die überall in erster Linie berücksichtigt werden, die Forderungen der Arbeiterklasse dagegen werden aufs schmählichste vernachlässigt, und das gilt ganz besonders im Wohnungswesen, weil hier noch das Hausbesitzerprivileg als ein weiteres Mittel hinzukommt, um das Eindringen von Vertretern der Arbeiterklasse in die Gemeindeverwaltungen zu erschweren. Es kennzeichnet die Politik der Regierungen, allen voran der preußischen, daß sie zwar einsehen, daß die Beseitigung des Hausbesitzerprivilegs eine unerläßliche Voraussetzung jeder kommunalen Wohnungsreform ist, daß sie aber trotzdem lieber Wohnungsnot Wohnungsnot sein lassen, anstatt mit diesem veralteten, in unsere heutige Zeit überhaupt nicht mehr hineinpassenden Vorrecht aufzuräumen.

Hand in Hand mit der Einführung des allgemeinen, gleichen, direkten und geheimen Wahlrechts und der Aufhebung aller Privilegien müßte die Gewährung des Selbstverwaltungsrechts an die Gemeinden gehen. In Wirklichkeit haben wir trotz aller schönen Redensarten, mit denen man bei städtischen Festlichkeiten die Selbstverwaltung zu preisen sucht, in Deutschland nirgends ein freies Selbstverwaltungsrecht; überall sucht die Regierung mehr oder weniger in die Betätigung der Gemeinden hineinzureden. Natürlich sollen auch die Gemeindeverwaltungen an die staatlichen

und Reichsgesetze gebunden sein, aber in den Grenzen dieser Gesetze muß ihnen volle Bewegungsfreiheit eingeräumt, vor allem muß der Regierung das Recht der Bestätigung von Magistratsmitgliedern oder Mitgliedern von Verwaltungs-Deputationen genommen werden. Die Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, diejenigen Männer, die sie für die geeignetsten halten, mit bestimmten Aemtern zu betrauen, ohne daß außerhalb stehende Behörden, für die ja meist ganz andere Eigenschaften als die persönliche Tüchtigkeit in Frage kommen, sich einzumischen haben. Wenn gegen unsere Forderung der Gewährung des Selbstverwaltungsrechts eingewendet wird, daß sich heute mitunter die Staatsregierungen einsichtiger zeigen als die Gemeindebehörden, und daß es oft erst des Anstoßes von oben bedarf, um die kommunalen Körperschaften an die Erfüllung ihrer sozialen Pflichten zu erinnern, so ist diesem Einwand nicht jede Berechtigung abzusprechen. Aber wir verlangen ja auch ausdrücklich das Selbstverwaltungsrecht in Verbindung mit dem allgemeinen Wahlrecht. Gewiß würden wir keinen Einspruch dagegen erheben, wenn sich unter den heutigen Verhältnissen die Regierungen zur Einführung der Selbstverwaltung entschlössen, aber für das Proletariat wäre dadurch nicht viel gewonnen, denn wir hätten dann noch nicht die Selbstverwaltung der Gemeinden, sondern nur eine Selbstverwaltung der Besitzenden, und im Grunde genommen kann es dem Proletariat ziemlich gleichgültig sein, ob mit oder ohne Zustimmung der Regierung seine Rechte verletzt und seine Interessen mit Füßen getreten werden.

Daß das Expropriationsrecht der Gemeinden dringend einer Erweiterung bedarf, darüber herrscht selbst in den Reihen der entschiedensten Gegner der Sozialdemokratie, ja sogar in Regierungskreisen, längst kein Zweifel mehr. Natürlich kann es sich dabei nicht um eine formelle Aenderung des jetzigen Verfahrens handeln, es kommen vielmehr grundlegende Aenderungen in Betracht. Das Ziel einer Reform muß darauf gerichtet sein, daß die Gemeinden das Recht erhalten, all das Gelände zu enteignen, das sie im öffentlichen Interesse, auch zum Zweck der Errichtung von Bauten mit kleinen Wohnungen, zu enteignen wünschen und daß sie dies Gelände enteignen können unter Festlegung des Wertes nicht nach dem Moment der definitiven Feststellung der Fluchtlinie, sondern nach den Wertverhältnissen vorher und ohne Rücksicht auf die neuen Fluchtlinien.*) Beachtenswert ist übrigens auch der Vorschlag, den der Verein für öffentliche Gesundheitspflege im Jahre 1889 gemacht hat. Der Verein verlangte damals, daß, wenn Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbrauchbar zum längeren Aufenthalt von Menschen erklärt werden, der Gemeinde das Recht

*) Vgl. das Referat von H. Heimann über den preußischen Wohnungsgesetzentwurf auf dem Parteitag der sozialdemokratischen Partei Preußens im Jahre 1904. Berlin, Verlag der Buchhandlung Vorwärts.

erteilt werden soll, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder selbst vorzunehmen, und daß ihr zu diesem Zwecke das Recht zustehen soll, sämtliche Grundstücke auf dem Wege der Zwangsenteignung zu erwerben. Heute ist die Gemeinde, wenn sie im Interesse der Allgemeinheit zur Enteignung von Gelände schreitet, fast stets den Privatbesitzern auf Gnade und Ungnade ausgeliefert.

b) Forderungen, die sich innerhalb des Rahmens der bestehenden Gesetze erfüllen lassen.

Die Forderungen, die sich innerhalb des Rahmens der bestehenden Gesetze erfüllen lassen, sind wiederum in drei Klassen zu teilen: 1. Forderungen, die auf die Feststellung der tatsächlichen Wohnungszustände gerichtet sind (Wohnungsstatistik, Errichtung kommunaler Wohnungsämter, Anstellung von kommunalen Wohnungsinspektoren), 2. Forderungen auf dem Gebiete der Boden- und Verkehrspolitik (Erhaltung und Vermehrung des Gemeindeeigentums, Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses am Grund und Boden, Aufschließung des Gemeindegebietes, Erlaß abgestufter Bauordnungen, Uebernahme der Verkehrsmittel in Regie der Gemeinden) und 3. die Forderung der Errichtung von Häusern mit gesunden, dem Bedürfnis der breiten Massen entsprechenden Wohnungen.

1. Wohnungsstatistik, Wohnungsämter, Wohnungsinspektion.

Die Vorbedingung einer jeden Reform ist die Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse. Diesem Zweck hat eine in regelmäßigen Zwischenräumen aufzunehmende Wohnungsstatistik zu dienen, die sich natürlich nicht auf die Feststellung der Zahl der leerstehenden Räume beschränken darf, sondern ihr Augenmerk auf alle Seiten der Wohnungsfrage richten, vor allem den gesundheitlichen Zustand der Wohnungen untersuchen, auf die Ueberfüllung von Wohnungen achten und dem Schlafgängerwesen besondere Aufmerksamkeit widmen muß. Eingehend sind die Aufgaben einer Wohnungsstatistik von Dr. Karl Seuteman*) geschildert. Seuteman macht den beachtenswerten Vorschlag, die statistischen Erhebungen zu verbinden mit einer eindringenden Anschauung typischer Wohnungszustände, wie es übrigens schon wiederholt geschehen ist; es sei nur an die Veröffentlichungen der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker zu Berlin erinnert. „Eine wirksame methodische Untersuchung typischer Wohnungszustände, wie sie die Statistik zu ihrer vollen praktischen Wirksamkeit bedarf," meint Seuteman ferner, „muß es sich zur Aufgabe machen, das Leben der Bewohner, wie es sich in einem Mietshause abspielt, zu beobachten. Es ist nötig, festzustellen, wie die einzelnen

*) Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform. Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht 1902.

Mißstände von den Bewohnern selbst empfunden werden, wie sie etwa ausgeglichen werden. Es soll auch über die jetzt bewohnte Wohnung hinausgegriffen werden. Hat der Mieter früher besser oder schlechter gewohnt? Warum hat er diese Wohnung genommen? Wie lange denkt er in ihr auszuharren? Kurz, die Wohnungsverhältnisse sollen unter dem Gesichtswinkel der Bewohner, nicht durch die Brille des Beobachters gesehen werden. Sie sollen dabei nach einem bestimmten Plane nach allen Richtungen hin untersucht werden; verpönt soll aber die schematische Behandlungsweise sein."

Für unpraktisch würden wir es halten, wollte man die Aufnahme der Wohnungsstatistik mit der Volkszählung oder gar, wie es in süddeutschen Gemeinden vorgeschlagen ist, mit der Revision der Hausteuerveranlagungen verbinden. Eine Verbindung mit der Volkszählung kann, da die Volkszählung nur alle fünf Jahre stattfindet, nicht genügen, und die Verbindung mit einem steuerlichen Sonderzwecke würde erfahrungsgemäß den Erfolg einer Erhebung stark beeinträchtigen. Die Wohnungsuntersuchung muß vielmehr ein ganz selbständiges, mit keinem Nebenzweck verknüpftes Geschäft sein, das sich in bestimmten, nicht zu weit auseinander liegenden Zwischenräumen abwickelt. Auch darf die Statistik nicht Selbstzweck, sondern nur Mittel zum Zweck sein.

Die Bearbeitung der statistischen Daten wäre Sache eines besonderen Wohnungsamtes. Die statistischen Aemter funktionieren in den meisten Fällen zweifellos recht gut, aber sie sind gewöhnlich mit anderen Arbeiten so überhäuft, daß sie erst nach Jahren zur Veröffentlichung der statistischen Erhebungen kommen; in Berlin z. B. war Ende 1901 noch nicht die Wohnungsstatistik des Jahres 1895 veröffentlicht. So späte Publikationen aber haben wohl einen wissenschaftlichen Wert, für die Praxis dagegen sind sie wertlos. Allerdings sind die Aufgaben des Wohnungsamtes nicht durch die Bearbeitung und Veröffentlichung der Statistik erschöpft. Stadtrat Dr. Rettich in Stuttgart weist ihm folgende Aufgaben zu: 1. Der Stand des Wohnungsmarktes soll durch fortlaufende Erhebungen evident (d. h. übersichtlich) gehalten werden, um hieraus die notwendige Grundlage für etwaige weitere gemeindliche Maßnahmen zu gewinnen. 2. Gegen ungesundes Wohnen, insbesondere auch soweit es von Ueberfüllung herrührt, soll durch Einführung einer regelmäßigen Wohnungsinspektion vorgegangen werden. 3. Es soll ein öffentlicher Wohnungsnachweis eingerichtet werden.

Auf die Frage der Wohnungsinspektion werden wir weiter unten eingehen. Was den öffentlichen Wohnungsnachweis anbetrifft, so gereicht eine solche Einrichtung, wenn sie sich den Bedürfnissen der Bevölkerung anpaßt, in erster Linie den Minderbemittelten zum Vorteil, die es nicht nötig haben, ihre Arbeit zu versäumen oder aber nach Feierabend abgemattet sich auf die Wohnungssuche zu begeben. Aber auch die Wohlhabenden sparen

dadurch viel Zeit, Geld und Arbeit. Nach Dr. Rettich ist für eine Stadt von 200 000 Einwohnern der Zeit- und Geldverlust infolge der Wohnungssuche jährlich auf mindestens 250 000 Mk. zu berechnen. In Stuttgart werden die angemeldeten Wohnungen im städtischen Amts- und Anzeigenblatt bis zum Einlauf der Vermietungsanzeige unentgeltlich veröffentlicht. Das Blatt steht jedem selbständigen Stuttgarter Einwohner an zahlreichen Niederlagen unentgeltlich zur Verfügung; es enthält jeweils den neuesten Stand der vermietbaren Wohnungen; an seinem Kopf wird täglich die Gesamtzahl der Wohnungen jeder einzelnen Kategorie mit Angabe, wieviel davon sofort beziehbar sind, verzeichnet. Im Amte selbst sind dann noch genauere, bis in alle Einzelheiten gehende Beschreibungen der einzelnen Wohnungen samt Planskizzen einzusehen, die ganze Einrichtung ist für Mieter und Vermieter unentgeltlich.

Auch in Elberfeld, Mülhausen i. E., Köln a. Rh., Worms, Darmstadt, Straßburg, Bonn, Kiel, Rixdorf und einer Reihe anderer Städte bestehen Wohnungsnachweise, teilweise allerdings in sehr primitiver Form, teilweise, z. B. in Köln und Worms, in Verbindung mit dem Arbeitsnachweis. Diese Verbindung wird damit begründet, daß zur Zeit des wirtschaftlichen Aufschwunges das Verlangen nach Arbeitskräften nicht befriedigt werden kann, ohne gleichzeitig Auskunft darüber zu geben, wo die neuen Anzügler Unterkunft finden (Thissen-Trimborn). Unseres Erachtens wäre es richtiger, zwei Institute so ganz verschiedenen Charakters nicht miteinander zu verbinden, sondern den Wohnungsnachweis vom Arbeitsnachweis zu trennen und dem Wohnungsamt anzugliedern. Auch ohne Anmeldezwang könnte ein solcher Wohnungsnachweis gut funktionieren, Mieter und Vermieter würden sich in kurzer Zeit daran gewöhnen.

Mit der Zeit könnten dem Wohnungsamt eine Reihe weiterer Funktionen überwiesen werden, es könnte vor dem Erlaß von Ortsbaustatuten, bei Stadterweiterungen und über Anträge auf Erbauung von Mietswohnungen durch die Stadt gutachtlich gehört werden, es könnte in allen Fragen des Mietsrechts unentgeltlich Auskunft erteilen und sogar eine schiedsrichterliche Tätigkeit bei Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter ausüben.

Von noch größerer Bedeutung als Wohnungsstatistik und Wohnungsamt wäre eine Wohnungsinspektion, die das Recht hätte, eine Besichtigung aller Wohnungen vorzunehmen, für die Beseitigung von Mißständen zu sorgen, das Verbot des Vermietens von ungesunden und überfüllten Wohnungen zu veranlassen. Man wende nicht ein, daß es sich dabei um einen Eingriff in die Rechte Dritter handelt! Sobald das Interesse der Gesamtheit es erheischt, sobald Leben und Gesundheit der Bevölkerung auf dem Spiele steht, sind die Behörden zum Einschreiten gezwungen, dann hört eben jede Rücksicht auf den einzelnen auf. Hat doch

Miquel als Oberbürgermeister von Frankfurt sogar ein Strafgesetz gegen Vermieter gefordert, die ungesunde Wohnungen vermieten! Wenn wir uns auch nicht für neue Strafgesetze erwärmen können, so können wir doch wenigstens der Forderung des Erlasses von Gesetzen, die die Möglichkeit gewähren, das ungesunde und ungenügende Wohnen erfolgreich zu bekämpfen, sei es durch Schließung ungenügender Räume oder durch das Verbot der Benutzung in dem bisherigen Umfange, nur zustimmen. Auch den Einwand, daß durch das Verbot des Vermietens einer Anzahl von Wohnungen die Mietspreise der übrigen steigen würden, können wir nicht gelten lassen. Die Erfahrungen beweisen gerade das Gegenteil. So sagt der Oberbürgermeister Zweigert aus Essen, wo die Wohnungsinspektion bereits eingeführt ist, in einem Gutachten an den Verein für Sozialpolitik: „Lassen wir Ueberfüllung der Wohnungen zu, so steigern wir die Mietspreise; verhindern wir dieselbe aus hygienischen Gründen, so wird die Folge eine Herabsetzung der Mietspreise sein." Ebenso wie der Preis des Grund und Bodens in dem Maße steigt, wie seine Ausnutzungsfähigkeit größer wird, ebenso steigen auch die Mietspreise in dem Maße, wie die Belegungsmöglichkeit einer Wohnung zunimmt.

Daß die Wohnungsinspektion nicht von Polizeibeamten auszuüben ist, bedarf nicht erst der Erwähnung; für diese Tätigkeit sind eigens vorgebildete Beamte, Bautechniker und Hygieniker, erforderlich, denen aus den verschiedensten Schichten der Bevölkerung zu entnehmende Ehrenbeamte beizugeben wären. Daß insbesondere auch Arbeiter dieser Aufgabe gewachsen sind, ist nach dem Wirken der Berliner Arbeitersanitätskommission über jeden Zweifel erhaben.

Die Wohnungsinspektoren mit besonderen Befugnissen auszustatten, ist Sache der Landesgesetzgebung. In einzelnen Bundesstaaten bestehen heute bereits entsprechende gesetzliche Bestimmungen, und wo das nicht der Fall ist, sind doch wenigstens den Verwaltungsbehörden weitgehende Rechte auf diesem Gebiete eingeräumt.

Von den Gesetzen im Deutschen Reich, die sich mit der Beschaffenheit bewohnter Wohnungen befassen, ist das älteste das noch aus der französischen Zeit herstammende für Elsaß-Lothringen, das ein Einschreiten gegen ungesunde Wohnungen ermöglicht, allerdings unter weitgehendster Berücksichtigung der Interessen der Hausbesitzer. Es gestattet wohl die Schließung ungesunder Wohnungen, wenn sie eine Verbesserung ihrer Gesundheitsverhältnisse nicht zulassen, nicht aber ein vorläufiges Verbot des Bewohnens ungesunder Wohnungen bis zur Beseitigung der Mißstände, und bemißt die Strafen so minimal, daß es, um mit Sinzheimer*)

*) Dr. Ludwig Sinzheimer: Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1902. Verlag von Ernst Heinrich Moritz.

zu reden, für den Hauseigentümer als ein vorteilhaftes Geschäft erscheint, die Geldstrafe zu bezahlen, aber die in einer Wohnung vorhandenen Uebelstände unverändert bestehen zu lassen. Dem Beispiel Elsaß-Lothringens folgend verlieh im Jahre 1874 das badische Ministerium den Gemeinden gewisse Befugnisse zur Beseitigung ungesunder Wohnungszustände. Seit 1896 ist in Baden eine fakultative Wohnungsinspektion eingeführt. Im Großherzogtum Hessen ist durch das Gesetz vom 1. Juli 1893 für alle Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern die Wohnungsinspektion vorgeschrieben, in Hamburg besteht das Gesetz über die Wohnungspflegschaft seit 1898, in Sachsen erging 1896 eine Ministerialverordnung, die sich u. a. mit der Regelung und Ueberwachung des Schlafstellenwesens und mit der zwangsweisen Räumung überfüllter Wohnungen beschäftigt. Auch das Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 befaßt sich mit der Benutzung, Instandhaltung und Beaufsichtigung von Mietwohnungen.

Im Jahre 1901 haben auch Bayern und Württemberg Ministerialverfügungen erlassen. Die bayerische Verordnung vom 10. Februar 1901 sieht für alle Gemeinden eine polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen und Wohnungsräume vor; nach Maßgabe des Bedürfnisses sind in größeren Städten, dann in sonstigen Orten mit dichter Bevölkerung eigene Wohnungskommissionen zu bestellen und Wohnungserhebungen zu veranstalten. Werden bei Ausübung der Wohnungsaufsicht Mißstände wahrgenommen, so ist deren Abstellung zunächst im Wege der Belehrung und Mahnung zu versuchen. Ist die Beseitigung beanstandeter Mißstände auf diese Weise nicht zu erreichen, so haben da, wo besondere Organe mit Ausübung der Wohnungsaufsicht betraut sind, diese an die Ortspolizeibehörde Anzeige zu erstatten. Die Ortspolizeibehörde hat hinsichtlich der zu ihrer Kenntnis gelangenden Mißstände, soweit dieselben auf vorstehende Weise nicht beseitigt werden können, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der vorliegenden besonderen Verhältnisse weitere Verfügung zu treffen. Müssen althergebrachte Verhältnisse und Zustände aus gesundheitlichen Rücksichten beanstandet werden, so ist deren allmähliche Beseitigung unter Vorsteckung einer entsprechenden Frist ins Auge zu fassen.

In Württemberg unterliegen sämtliche Gemeinden mit mehr als 3000 Einwohnern einer besonderen ortspolizeilichen Wohnungsaufsicht, die sich erstreckt auf 1. alle aus 3 oder weniger Wohnräumen bestehenden Wohnungen, 2. alle Wohnungen, in welche Schlafgänger gegen Entgelt aufgenommen werden, 3. alle zur gewerbsmäßigen Beherbergung von Fremden bestimmten Räume, 4. alle Schlafgelasse der im Hause des Arbeitgebers oder der Dienstherrschaft wohnenden Arbeiter, Lehrlinge und Dienstboten. Die in Aftermiete gegebenen Wohnräume sind als selbständige Woh-

nungen zu betrachten. Die Ortspolizeibehörden haben dafür zu sorgen, daß alle dieser Aufsicht unterliegenden Wohnungen und Räume in regelmäßigen Wiederholungen, mindestens alle zwei Jahre einmal, zum Zweck der Fernhaltung und Beseitigung erheblicher, das Leben, die Gesundheit oder die Sittlichkeit gefährdender Mißstände besichtigt werden. Die Bestellung der Organe zur Vornahme der Wohnungsbesichtigungen ist Sache der Gemeindeverwaltung. Gemeinden mit weniger als 3000 Einwohnern bleibt es anheimgegeben, die Wohnungsaufsicht im Sinne der vorstehenden Verfügungen zu regeln.

Alle diese Gesetze und Verordnungen sind einmal ängstlich bemüht, den Hausbesitzern nicht wehe zu tun, und zweitens sehen die meisten von ihnen von im gesundheitlichen Interesse so wichtigen Vorschriften über Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen ab. In einigen finden sich wenigstens schwache Ansätze hierzu. So verlangt das Hamburger Gesetz in Wohnungen mit Aftermietern oder Einliegern einen Mindestluftraum von 10 Kubikmetern für jede ältere Person, doch sind Ausnahmen zugelassen. Auch das hessische Gesetz fordert für jeden Schlafgänger in Städten mit mehr als 5000 Einwohner mindestens 10 Kubikmeter Luftraum. In Bayern ist die Lieferung einer eigenen Lagerstätte für jeden Schlafgänger, Trennung nach dem Geschlechte in Wohnungen mit Schlafgängern, Verschließbarkeit der an Schlafgängerinnen vergebenen Räume vorgeschrieben. Vorschriften über einen Mindestluftraum fehlen. In der württembergischen Verordnung finden sich neben der Forderung eines Mindestluftraumes bestimmte Vorschriften über die Beschaffenheit von Aborten.

Am weitesten zurück ist der größte deutsche Bundesstaat. Nach dem preußischen Wohnungsgesetzentwurf von 1903 soll für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern die Wohnungsinspektion obligatorisch sein, für kleinere Gemeinden soll sie vorgeschrieben werden können. Aber das Schicksal dieses Entwurfes ist ein sehr ungewisses, und so begnügt man sich denn, abgesehen von Düsseldorf, wo im Jahre 1902 als beratendes Organ des Regierungspräsidenten ein staatlicher Wohnungsinspektor bestellt ist, im wesentlichen mit Polizeiverordnungen. Von den 36 Regierungspräsidenten hatten nach Trimborn bis zum Jahre 1903 nur 9 von der Befugnis Gebrauch gemacht, solche Polizeiverordnungen zu erlassen, nämlich Düsseldorf, Köln, Münster, Arnsberg, Lüneburg, Frankfurt a. O., Oppeln, Liegnitz, Bromberg. Daneben besitzt eine Reihe von Städten Verordnungen betr. die Gesundheit der Wohnungen, die u. a. für die Schlafräume einen Mindestluftraum von 10 Kubikmetern für jeden Erwachsenen und 5 Kubikmetern für jedes Kind und die Trennung von Geschlechtern für alle über 14 Jahre alten ledigen Personen vorschreiben. Eine eigentliche Wohnungsinspektion haben, soweit die Ermittelungen von Trimborn reichen, nur Barmen, Düsseldorf, Duisburg, Elberfeld, Essen.

Wohnungsinspektionen allein reichen natürlich nicht aus, um das Wohnungselend zu beseitigen, sie können es nur feststellen und die Behörden darauf hinweisen, wo der Hebel anzusetzen ist. Wohnungsinspektion und Vorschriften über die Beschaffenheit, so nützlich sie an sich sind, bleiben so lange wirkungslos, als nicht die Gemeinden verpflichtet werden, selbst für die Beschaffung einer ausreichenden Anzahl guter und preiswerter Wohnungen zu sorgen. Das erste und wichtigste ist, daß dem Wohnungswucher der Boden entzogen und die Wohnungsnot beseitigt wird; dann erst hat die Wohnungsinspektion vollen Wert. Das wird u. a. unumwunden zugegeben in dem Jahresbericht der Hamburger Wohnungspflegebehörde für 1900, worin es heißt: „Der Grund, weshalb auch im Berichtsjahre verhältnismäßig so wenig Wohnungen und einzelne Wohnräume dauernd für Wohnzwecke geschlossen wurden, liegt nicht etwa darin, daß so wenig schlechte Wohnungen bezw. Wohnräume gefunden worden sind, sondern ist vornehmlich einer Rücksichtnahme auf die Bewohner zuzuschreiben, welche bei Schließung ihrer Wohnungen keine für ihre Verhältnisse passende gefunden hätten und bei einer zwangsweisen Räumung obdachlos geworden wären. Der Mangel an kleinen Wohnungen wird von den ehrenamtlichen Organen vielfach bestätigt; es wird sogar direkt behauptet, daß eine Wohnungsnot schon vorhanden sei und von einem ersprießlichen Wirken der Wohnungspflege erst dann die Rede sein könne, wenn für den Bau kleiner Wohnungen in ausreichender Weise Sorge getragen würde.“ In Uebereinstimmung mit diesem Urteil nennt auch Sinzheimer eine Wohnungsinspektion ohne Fürsorge für die Vermehrung der vorhandenen Wohnungen nicht einen Segen, sondern einen Fluch.

Den Gemeinden erwächst also die Pflicht, dem Wohnungswucher zu Leibe zu gehen und Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses ihrer Einwohner zu treffen; sie haben zu diesem Zweck in erster Linie eine sozialpolitisch verständige Boden- und Verkehrspolitik einzuschlagen.

2. Kommunale Boden- und Verkehrspolitik.

Da die hauptsächlichste Ursache der Wohnungsnot in der Spekulation in Grund und Boden zu erblicken ist, muß jede Gemeinde, die dem Wohnungselend ernsthaft begegnen will, auch wenn sie nicht wie wir die Vergesellschaftung des Grund und Bodens anstrebt, doch auf eine planmäßige Erhaltung und Vermehrung ihres Grundbesitzes bedacht sein. Selbst Anhänger des Privatbesitzes an Grund und Boden erkennen unumwunden an, daß eine Gemeindeverwaltung, die in der Lage ist, einem dringenden Baubedürfnis nötigenfalls durch Bereitstellung von Bauterrain abzuhelfen, damit einen wirksamen Druck auf diejenigen privaten Grundstücksbesitzer ausübt, welche unbekümmert um den Wohnungsmangel ihre Grundstücke als spekulative Kapital-

anlage zurückzuhalten beabsichtigen.*) Vor allem sollten die Gemeinden das in ihrem Eigentum befindliche Gelände grundsätzlich nicht veräußern, sie sollten an diesem Prinzip unbedingt festhalten und selbst zuzeiten einer akuten Wohnungsnot keinen Grund und Boden verkaufen. Eine Veräußerung von Gemeindegrundstücken zur Bekämpfung der Wohnungsnot kann, wie die bereits erwähnten preußischen Ministerialerlasse mit Recht betonen, wohl vorübergehend den Erfolg haben, daß Wohnungen in größerer Zahl und zu billigeren Preisen hergestellt und angeboten werden, aber auf die Dauer nützt sie nur der Terrainspekulation. Es ist ein ungesunder Zustand, daß die Gemeinden die Erwerbung des zu Stadterweiterungen nötigen Bauterrains Privaten überlassen und daß sie sogar, wenn sie gemeinnützige Anstalten, wie Schulen, Krankenhäuser, Waisenhäuser und dergleichen errichten wollen, von einem privaten Bauspekulanten abhängig sind.

Nur wenig deutsche Städte sind in der Lage, einen durchgreifenden Einfluß auf den Grundstücksmarkt auszuüben. Ende 1897 betrug der Gemeindebesitz an Grund und Boden in Berlin 8,6, in Breslau 12,6, in Frankfurt a. M. 49,4, in Görlitz 8,0, in Hannover 36,6, in Magdeburg 23,7, in Stettin 2,4, in Wiesbaden 36,6, in Aachen 42,6, in München 19,3, in Leipzig 7,4, in Straßburg 34,5, in Mannheim 32,3 Proz. der Gesamtfläche des Stadtgebietes. Die Gemeinden hätten also allen Anlaß, auf die Vermehrung ihres Grundbesitzes bedacht zu sein. Statt dessen verkaufen sie, unbekümmert um ihre eigenen Bedürfnisse, unbekümmert um die Bedürfnisse späterer Generationen, munter darauf los, ja teilweise betreiben sie einen Grundstückshandel, um den sie jeder Privatspekulant beneiden könnte. So fällt z. B. Theodor Kranzkorn, einer der Mitarbeiter der Handwerkeruntersuchung des Vereins für Sozialpolitik, über die Bodenpolitik von Leipzig folgendes vernichtendes Urteil: „Aber die Stadt Leipzig, die bekanntlich Besitzerin eines ganz beträchtlichen Grundeigentums ist, hat bedauerlicherweise bis jetzt keinerlei Bedacht darauf genommen, durch die Art der Verwaltung und Verwendung der in ihrem Besitze befindlichen Bauflächen mäßigend auf die städtischen Bodenpreise einzuwirken. Im Gegenteil ließe sich eher sagen, daß der Rat der Stadt selbst die Grundstücksspekulation im größten Maßstabe betreibt, indem er fortgesetzt sowohl aus dem städtischen Vermögen, wie aus dem des Johannisstiftes Grundstücke ankauft und Bauplätze um die höchsten erzielbaren Preise wieder verkauft. Nur in vereinzelten Fällen hat die Stadt darauf verzichtet, sich die Konjunkturen des Bauplatzmarktes zunutze zu machen, wenn es sich um Bauten für kirchliche oder wohltätige Zwecke handelte. Im übrigen vollziehen sich jene An- und Verkäufe nicht unter anderen

*) Thissen-Trimborn: Soziale Tätigkeit der Gemeinden. Verlag der Zentralstelle des Volksvereins für das katholische Deutschland. 1903.

Rücksichten als denen des Privatspekulanten, und auch in der Stadtverordnetenversammlung, der das Genehmigungsrecht zusteht, pflegen höhere Gesichtspunkte der kommunalen Wohlfahrtspflege nur ganz vereinzelt einmal laut zu werden, und sie finden dann fast niemals Widerhall. Wo hier einmal Widerspruch gegen eine geplante Bauplatzveräußerung erhoben wird, geht er in der Regel von der Absicht aus, den Preis noch weiter in die Höhe zu treiben."*)

Aber Leipzig steht keineswegs vereinzelt da, eine ganze Reihe von Gemeinden ist genau so kurzsichtig und genau so wenig auf das Gesamtwohl bedacht. Andere Kommunen legen wenigstens den Erlös aus dem Verkauf städtischen Grundbesitzes wieder in Grundbesitz an und vermehren auf diese Weise ihr Gemeindeland. Nur gering ist die Zahl der Städte, die planmäßig eine sozialpolitisch vernünftige Bodenpolitik betreiben. Aschaffenburg z. B. hat ein beträchtliches günstig gelegenes Bauterrain angekauft und wirkt dadurch regulierend auf die Spekulation in Grund und Boden ein, Würzburg sucht durch möglichste Erweiterung seines Besitztums an der Peripherie auf die Bebauung und den Liegenschaftsumsatz bezw. die Preisbildung einen den Kleinwohnungen förderlichen Einfluß zu gewinnen, Glauchau ist auf fortgesetzte Erweiterung seines Liegenschaftsbesitzes bedacht, um jederzeit ausreichende Baugelände bereitstellen zu können, Freiburg i. B. vermehrt seinen Grundbesitz erheblich durch gelegentliche Ankäufe. Einige Gemeinden, z. B. Gießen, haben sich die Anlegung eines besonderen, von der Stadtkasse getrennten Stadterweiterungsfonds zur Aufgabe gemacht; auch in Frankfurt a. M. besteht eine Spezialkasse für städtischen Grundbesitz.

Im allgemeinen läßt die Bodenpolitik der Gemeinden noch sehr viel zu wünschen übrig; zahllos sind die Fälle, wo sie Gelegenheiten zum Ankauf von Gelände unbenutzt haben vorübergehen lassen, wo sie aus nichtigen Gründen von Eingemeindungen Abstand genommen oder es unterlassen haben, durch Erweiterung ihres Besitztums an der Peripherie auf die Bebauung und den Preis des Grund und Bodens sich einen Einfluß zu sichern. In den weitaus meisten Fällen überlassen sie die Wertsteigerungen Privaten, anstatt sie für die Gesamtheit nutzbar zu machen.

Wenn irgend möglich, sollten die Gemeinden durch eine Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses an Grund und Boden sich die Zuwachsrente zu sichern suchen.

Auf die kommunalen Steuern überhaupt brauchen wir an dieser Stelle nicht einzugehen, die Steuerfrage wird in einem späteren Heft**) behandelt werden. Wir verzichten bei der Erörterung der kommunalen Wohnungspolitik absichtlich auf eine ausführlichere

*) Das Baugewerbe mit besonderer Rücksicht auf Leipzig. 1897.

**) Heft V. H. Lindemann: Steuern und Gebühren.

Behandlung der Steuerfragen, um nicht in den Verdacht zu geraten, daß wir den Steuern einen so nennenswerten Einfluß auf die Wohnungspolitik einräumen, wie es z. B. die sogenannten Bodenreformer tun, die sich von ihrem ursprünglichen Programm so weit entfernt haben, daß sie heute eigentlich nur noch Steuerreformer sind. Gewiß geben auch wir der Besteuerung der Grundstücke nach dem gemeinen Wert den Vorzug vor der nach dem Nutzungswert, gewiß haben auch wir gegen eine Bauplatzsteuer nichts einzuwenden, aber für uns handelt es sich dabei lediglich um eine gerechtere Art der Besteuerung, um Maßnahmen, die den Kommunen höhere Einnahmen zuführen, nicht jedoch um Mittel, die von irgend welchem Einfluß auf die Wohnungsfrage sind, die den Mietspreis ermäßigen oder die Besitzer unbebauten Geländes zum Bau von Wohnhäusern veranlassen könnten. Im Gegenteil, unter Umständen können solche Steuern sogar mietssteigernd wirken; namentlich in Zeiten einer Wohnungsnot wird es den Hausbesitzern möglich sein, sie ebenso gut wie alle anderen Lasten auf die Mieter abzuwälzen. Anders mit der Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses! Hier wird eine Ueberwälzung nicht möglich sein, denn sie wird ja erst erhoben, wenn in irgend einer Form der Wertzuwachs zutage tritt, den der Besitzer über seine etwaigen Aufwendungen zur Werterhöhung des Grundstücks hinaus erzielt hat. Insofern ist diese Steuer wohl geeignet, den Schacher in Grund und Boden einzuschränken. Ob die Einführung einer solchen Steuer durch die heutigen Gesetze bereits gestattet ist, ist bei der unklaren Fassung der Kommunalabgabengesetze zweifelhaft. Möglicherweise könnten die höchsten Gerichtshöfe die Gesetze so interpretieren, daß die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses unzulässig ist, und um dem vorzubeugen, wäre eine klarere Fassung der Landesgesetze nötig.

Daß die Wertzuwachssteuer an sich noch nicht die Wohnungsverhältnisse bessern kann, daß mit ihrer Einführung eine Reihe von positiven Maßnahmen Hand in Hand gehen müssen, ist so selbstverständlich, daß es nicht erst gesagt zu werden braucht.

Wir haben oben auf die Notwendigkeit der Erweiterung des Gemeindebezirks hingewiesen, aber die Erweiterung an sich genügt noch nicht, das Gebiet muß auch möglichst bald der Bebauung erschlossen werden. Wäre nicht stets in allen aufblühenden Orten der weitaus größte Teil aller Ländereien der Bebauung entzogen, so wäre ein derartiger Bodenwucher, wie wir ihm heute fast überall begegnen, einfach unmöglich, denn die Spekulanten wären dann bei der verschärften Konkurrenz wegen des Zinsverlustes gar nicht imstande, die Preise für unbebaute Ländereien dauernd hochzuhalten. So aber können sie nicht nur die Preise hochhalten, sie können auch durch Einschränkung der Bautätigkeit jederzeit eine künstliche Wohnungsnot inszenieren und die Bodenpreise noch weiter in die Höhe treiben. Die Richtigkeit dieser Auffassung beweist Paul Voigt in seinem bekannten Werk über Grundrente und

Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. In den meisten Berliner Vororten ist nach dem Vorbild der Reichshauptstadt die Erbauung von Wohnhäusern an noch nicht vorschriftsmäßig regulierten und kanalisierten Straßen verboten. Dieses Verbot nutzen die von den Grundbesitzer-Interessenten beeinflußten Gemeindeverwaltungen aus, um den Gang der Kanalisierung absichtlich zu verlangsamen, die Bautätigkeit zu regulieren und ein Fallen der Mietspreise infolge eines Ueberangebots von Wohnungen zu verhindern. Die Terrainspekulation erhält so die Möglichkeit, sich mit voller Wucht auf ein relativ kleines Gebiet zu werfen, hierauf alle ihr verfügbaren Kapitalien zu konzentrieren, die Bodenpreise in die Höhe zu treiben und so den natürlichen Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens systematisch zu verstärken. Künstlich verhindern die Gemeinden die Vermehrung von Wohnungen, mindern sie das Angebot und steigern sie die Mieten. Und so wie in Berlin und seinen Vororten, liegt es in fast allen aufblühenden Gemeinden. Eine Gemeindeverwaltung, in der nicht das Interesse einiger weniger Grundbesitzer, sondern das der Gesamtheit ausschlaggebend ist, dürfte keinen Augenblick die Erschließung von Gemeindegebiet verzögern, sie müßte, unbekümmert um die Wünsche der Spekulanten, Bebauungspläne ausarbeiten, Straßen anlegen und völlig anbaufähig machen. Es ist geradezu ihre Pflicht, den Versuchen der Spekulation, den Boden seinem eigentlichen Zweck, dem der Bebauung, auf Jahre hinaus zu entziehen, durch geeignete Maßnahmen energisch entgegenzutreten.

Auch bei dem Erlaß von Bauordnungen nehmen die Gemeinden heute mit ganz vereinzelten Ausnahmen nicht die Interessen ihrer Bewohner, sondern die der Terrainspekulanten war. Bauordnungen, die den Anforderungen der Hygiene geradezu Hohn sprechen, indem sie der modernen Mietskaserne den Weg ebnen, sind durchaus keine Seltenheit. Nun ist es aber eine durch die Erfahrung bestätigte Tatsache, daß mit dem Grade der Ausnutzungsmöglichkeit die Preise für den Grund und Boden steigen, während umgekehrt jede Beschränkung der Ausnutzungsmöglichkeit ein Sinken der Preise zur Folge hat. Wir berufen uns hier wiederum auf die Untersuchungen von Voigt, der den Einfluß von Bauordnungen auf die Boden- und Wohnungsfrage anschaulich schildert. Im Gegensatz zu Berlin waren in der Umgegend in den Gründerjahren die Grundstückspreise im Vergleich zu den heutigen Preisen äußerst niedrig, wozu nicht zum wenigsten der Umstand beitrug, daß Versuche, die Mietskasernen in die Vororte zu verpflanzen, nicht unternommen wurden. Den Bodenpreisen war durch die Art der baulichen Ausnutzung des Grund und Bodens eine relativ niedrig gesteckte Obergrenze gezogen, und die auf die Erbauung von großen Mietshäusern gerichtete Terrainspekulation stieß auf beträchtliche Schwierigkeiten, da der Spekulant jederzeit mit der Forderung der offenen Bauweise zu rechnen hatte. Nur in einigen

Teilen von Schöneberg, Charlottenburg und Rixdorf hatte sich das Berliner Mietshaus als typische Bauweise herausgebildet. Im ganzen aber bildete bis 1887 das kleine Mietshaus und das Einfamilienhaus noch die typische Bauart der Berliner Umgegend; Bodenpreise und Mietspreise waren noch durchaus niedrig, und die Möglichkeit einer wirtschaftlich und sanitär günstigen Weiterbildung der Wohnungsverhältnisse durch verständige, auf Erhaltung des Kleinbaues abzielende baupolizeiliche Maßnahmen war noch im vollsten Umfang vorhanden.

Eine einzige unglückliche Verwaltungsmaßregel lenkte die ganze Entwickelung mit einem Schlage in andere Bahnen. Unter dem 24. Januar 1887 wurde die neue Berliner Bauordnung, die das System der fünfstöckigen Mietskaserne unangetastet ließ, auf fast sämtliche Vororte ausgedehnt und diesen damit das System des Massenmietshauses von Obrigkeitswegen direkt aufoktroyiert. Infolgedessen entwickelte sich in der ganzen Berliner Umgegend, begünstigt durch den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung, eine umfangreiche Terrainspekulation, mit der eine rege Bautätigkeit Hand in Hand ging. Auf den bisher unbebauten Grundstücken wurden fast durchgängig fünfstöckige Mietskasernen mit Seitenflügeln und Hinterhäusern aufgeführt, und die Bodenpreise wurden, namentlich in Charlottenburg, Schöneberg und Rixdorf, mit rasender Geschwindigkeit sehr bald bis zur vollen Höhe der Berliner Preise emporgetrieben, die natürliche Entwickelung der Vororte wurde in gesundheitlicher und ästhetischer Beziehung eine durchaus ungesunde.

Hatte also die Bauordnung von 1887, die in den Berliner Vororten der Mietskaserne zum Siege verhalf, die die weitgehendste Ausnutzung des Grund und Bodens zuließ, eine enorme Preissteigerung zur Folge, so hatte der Versuch des Landrats v. Stubenrauch, im Jahre 1892 für den Kreis Teltow eine neue Bauordnung einzuführen, welche einige Baubeschränkungen für die westlichen Vororte vorsah, die umgekehrte Wirkung. An dem Tage, wo die neue Bauordnung bekannt gegeben wurde, fielen an der Berliner Börse die Aktien der Terraingesellschaften, die sich die Ausbeutung des Vorortgebietes zur Aufgabe gemacht hatten, um 16 bis 37 Proz., und als dann die Stubenrauchsche Bauordnung infolge des Ansturms der Spekulanten einer neuen, weit weniger den Bedürfnissen der Gesamtheit gerecht werdenden das Feld räumen mußte, da stiegen die Aktien dieser Gesellschaften, die über ein nominelles Kapital von nur 30 Millionen verfügten, binnen Jahresfrist um nicht weniger als 9 Millionen Mark. Diese enormen Summen müssen natürlich die Mieter in Form von höheren Wohnungsmieten aufbringen — ein klarer Beweis dafür, wie gewaltige Schädigungen sozialpolitisch unvernünftige Bauordnungen der Gesamtheit zufügen.

Die Gemeindevertretungen werden in ihrer heutigen Zusammensetzung auch in dieser Beziehung ihren sozialen Aufgaben in keiner Weise gerecht. Versagte doch der Berliner Magistrat,

in Uebereinstimmung mit den Wünschen der Hausagrarier, der Baupolizeiordnung von 1897, die die Ausnutzung der Oberfläche im gesundheitlichen Interesse in kaum nennenswerter Weise beschränkte, seine Zustimmung! Erst der Oberpräsident mußte die Zustimmung der Gemeinde ersetzen. Weitsichtiger als in Berlin ist man in Düsseldorf gewesen, wo man die Proteste der Baustellenspekulanten gegen die durch die Baupolizeiordnung von 1898 vorgesehenen Beschränkungen in der Ausnutzungsfähigkeit des Bodens unbeachtet ließ und diesen Herren deutlich vor Augen führte, daß es ihnen nur darauf ankomme, den Preis ihrer Bauplätze in die Höhe zu treiben.

Am zweckentsprechendsten scheinen uns abgestufte Bauordnungen zu sein, wie wir sie u. a. in Frankfurt a. M. finden. Das Gebiet der Stadt ist hier in drei Zonen geteilt, eine innere und zwei äußere. Hiermit wurde die Dreiteilung der Außenstadt in Wohn-, Fabrik- und gemischte Viertel vereinigt, so daß jedem Block des Bebauungsplanes ein bestimmter Charakter zugewiesen und mittels abgestufter baupolizeilicher Vorschriften sorgfältig ausgebildet ist. Dem Beispiel von Frankfurt sind eine Reihe anderer Städte, wie Köln a. Rh. und Magdeburg, gefolgt.

Gewiß ist es richtig, daß sich heute infolge der Fehler früherer Jahre im Innern der Großstädte die geschlossene Bauweise mit hohen Häusern kaum noch vermeiden läßt, aber um so mehr haben die Gemeindevertretungen die Pflicht, in den Außenbezirken durch entsprechende Bauordnungen ein weiteres Ansteigen der Bodenpreise hintanzuhalten. Es müßte, wie der Referent über den Wohnungsgesetzentwurf auf dem Parteitage der sozialdemokratischen Partei Preußens, Hugo Heimann, hervorhob, scharf zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen nach Lage, Breite und Ausbau unterschieden, und je weiter vom Stadtinnern fort, um so weiträumiger müßte die Bebauung nach Zonen abgestuft werden. Mögen die Grundstücksbesitzer immerhin ob solchen Eingriffs in ihre „wohlerworbenen" Rechte zetern! „Die ungewöhnlichen Wertsteigerungen, um die es sich hier handelt und die den Besitzern riesige Gewinne mühelos in den Schoß werfen, sind entstanden lediglich durch die Tätigkeit und die Aufwendungen des Gemeinwesens. Die Besitzer haben daran nichts getan. Ob nun die verschwindende Zahl von Grundstücksspekulanten und Besitzern von Aktien der Terraingesellschaften ihr investiertes Kapital etwas höher oder niedriger verzinsen oder ob sie selbst Geld verlieren, das ist für das Nationalvermögen ganz gleichgültig und verschwindet vollkommen hinter der ungeheueren Wichtigkeit der Tatsache, ob die Millionen der künftigen Mieter dieser Gelände besser und billiger wohnen. Bauordnungen sind nicht für die Ewigkeit gegeben. Werden sie eingeschränkt, fällt dadurch der Preis des Grund und Bodens, so passiert den Grundstücksspekulanten eben nur das, was allen anderen Spekulanten zustößt, d. h. sie müssen mit wechselnden Konjunkturen rechnen, während

bisher fast ausnahmslos ein Steigen der Bodenpreise stattgefunden hat." Nichts selbstverständlicher, als daß ein Spekulant sich auch einmal auf Verluste gefaßt zu machen hat. Die Gemeindeverwaltungen haben wahrlich besseres zu tun, als die Geschäfte von Grundstücksspekulanten zu fördern.

Ebenso wichtig wie Stadterweiterungen und der Aufschluß von Gelände ist die Fürsorge für die Verkehrsmittel. Allerdings muß die lokale Verkehrspolitik gleichen Schritt halten mit den übrigen Maßnahmen, es muß eine zielbewußte Verkehrspolitik betrieben werden, die nicht in erster Linie danach fragt, ob der Bau von Bahnlinien sich rentiert, sondern die die sozialen Gesichtspunkte berücksichtigt, und wenn es im allgemeinen Interesse nötig ist, zeitweise auch ohne Gewinn arbeitet, ja sogar vor Zuschüssen nicht zurückschreckt. Nichts falscher, als in den Verkehrsmitteln lediglich eine Einnahmequelle für die Gemeinden zu erblicken!

Das Ziel einer gesunden Verkehrspolitik muß darauf gerichtet sein, eine Dezentralisation herbeizuführen und so wenigstens in den Außenbezirken und Vororten gesunde Wohnungszustände zu zeitigen. Dies Ziel kann aber nur dann erreicht werden, wenn die Gemeinden die Schaffung von Verkehrsmitteln nicht Privaten überlassen, sondern den Verkehr in eigene Regie übernehmen. Als vor Jahrzehnten zuerst die Sozialdemokraten diese Forderung erhoben, wurden sie als Utopisten verhöhnt und verspottet; heute sehen die Gemeinden allmählich ein, welchen schweren Fehler sie begangen haben, indem sie sich in die Abhängigkeit von großkapitalistischen Gesellschaften begaben, die naturgemäß einzig und allein auf die Erzielung hoher Dividenden bedacht waren, sich aber um die Bedürfnisse der Bevölkerung so gut wie nicht kümmerten. Die große Mehrzahl der bürgerlichen Nationalökonomen und eine Reihe von Gemeindeverwaltungen vertritt heute mit den Sozialdemokraten den Standpunkt, daß die Gemeinden durch den Bau von Außenlinien, welche die Dezentralisation des Wohnens ermöglichen und dadurch die Wohnungsnot im Innern abschwächen sollen, durch Tarifermäßigungen teils allgemeiner Art, teils nur für Schulkinder und Arbeiter, sowie durch billige Tarife überhaupt die Straßenbahnen in den Dienst der Wohnungsfürsorge zu stellen haben. Auf diesem Wege ist u. a. Frankfurt a. M. vorangegangen. Mit Recht schreibt Deichen*): „Durch die Uebernahme der Straßenbahnen ließe sich die Durchführung einer einheitlichen und zielbewußten Wohnungspolitik erstreben. Die Straßenbahnen werden, trotzdem die elektrische Zugkraft deren Fortführung auch auf größere Entfernungen ermöglicht, niemals das Ziel der Bevölkerungsdezentralisation erreichen helfen, so lange sie

*) Die Kommunalisierung der Straßenbahnen in Deutschland. Zeitschrift für die ges. Staatswissenschaft. 1899. S. 489.

sich in Händen von Privatgesellschaften befinden. Denn diese wollen immer nur die bestimmt ertragreichen Linien bauen; niemals werden sie sich freiwillig dazu verstehen, ihre Bahnen nach entfernteren und weniger bevölkerten Orten zu führen. Beim Selbstbetrieb der Straßenbahnen dagegen hätten die Gemeinden unbeschränkte Macht, solche Bahnen in einer dem Verkehrsbedürfnis entsprechenden Weise anzulegen, selbst dann, wenn dieselben weniger hohe Erträge in Aussicht stellen würden." Auch Eberstadt ist der Ansicht, daß Einrichtungen, die einem Bedürfnis der Gesamtbevölkerung zu dienen haben, zu deren Betrieb deshalb der Gebrauch der öffentlichen Wege übertragen oder ein Vorrecht oder Alleinrecht geschaffen wird, in größeren Städten, wo hierdurch starke materielle Sondervorteile entstehen, nicht den Gegenstand der Privatunternehmung bilden sollten, und ferner, daß die Unabhängigkeit und Leistungsfähigkeit der kommunalen Verwaltung schwer geschädigt wird, wenn auf ihrem Gebiete ein mächtiges Privatinteresse sich festgesetzt hat — eine Erfahrung, die übrigens durch die jüngsten Vorgänge in Berlin voll bestätigt wird.

Ohne die Beseitigung der Verkehrsschwierigkeiten wird auch die Haupturſache der Wohnungsnot in Großstädten, die hohen Preise des Bodens, nicht aus der Welt geschafft werden können. Zwischen beiden besteht, wie Eduard Bernstein*) betont, ein enger Zusammenhang. „Je größer die Verkehrsschwierigkeiten, um so höher die Bodenpreise in den Geschäfts- usw. Zentren. Wäre es möglich, die Menschen mit einem Mindestaufwand von Kosten und Zeit überallhin zu befördern, so würde es in den Städten zwar immer noch Vorzugsrenten für Boden in gewissen Vierteln oder Straßen geben, aber sie würden sich im ganzen in mäßigen Grenzen halten. Je teurer und umständlicher die Menschenbeförderung, um so teurer wird der Boden in all den Stadtvierteln, wo oder in deren Nähe eine größere Anzahl Menschen ihren Erwerb finden oder sich sonst viel aufzuhalten haben."

Wollen die Gemeinden eine richtige Wohnungspolitik treiben, dann müssen sie also gleichzeitig auch eine richtige Verkehrspolitik treiben, und dazu ist es erforderlich, daß sie die Herrschaft über die Verkehrsmittel nicht aus der Hand geben, sondern die Uebernahme aller Verkehrsmittel, mögen es nun Straßenbahnen, Hoch- und Untergrundbahnen sein, in eigene Regie erstreben.

3. Förderung des Kleinwohnungsbaues durch die Gemeinden.

Sind alle die bisher bezeichneten Voraussetzungen erfüllt, dann können die Gemeinden mit Erfolg daran gehen, für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Minderbemittelten zu sorgen. Wie wir gesehen haben, sind es drei Wege, die die Gemeinden zu diesem Zweck

*) Vgl. Vorwärts, Jahrgang 1901, Nr. 222. Vom Kampf gegen die Wohnungsnot in London.

bisher eingeschlagen haben, der Bau von Wohnungen in eigener Regie, die Unterstützung von Baugesellschaften oder Baugenossenschaften und endlich die Förderung der Bautätigkeit durch Unterstützung von Privatunternehmern.

Gegen das Regiesystem werden, abgesehen von dem auf privatkapitalistischen Erwägungen beruhenden prinzipiellen Bedenken, man dürfe der privaten Spekulation keine Konkurrenz machen, eine Reihe weiterer Einwände erhoben. Man sagt, die Befriedigung des Wohnbedürfnisses gehöre nicht zu den Aufgaben der Gemeinde, die Gemeinde habe sich von wirtschaftlichen Unternehmungen fern zu halten. Derselbe Einwand wurde vor Jahrzehnten gegen die sozialdemokratischen Forderungen auf Uebernahme der Licht- und Wasserversorgung, der Straßenbahnen und dergleichen in eigene Regie erhoben. Heute fängt man allmählich an, einzusehen, welchen schweren Fehler man damit begangen hat, daß man nicht selbst Gas-, Elektrizitäts-, Wasserwerke, Straßenbahnen errichtet, sondern dies Feld der Privatindustrie zur Beackerung überlassen hat, und wie man auf diesem Gebiete durch Schaden klug geworden ist, so wird schließlich auch einmal die Zeit kommen, wo der Wohnungsbau in eigener Regie als etwas ganz Selbstverständliches angesehen wird. Ja, vielleicht wäre man heute schon so weit, wenn nicht der Einfluß hausagrarischer Interessen in den Gemeinden vorherrschte. Glücklicherweise sind ja die sozialen Aufgaben der Gemeinden nicht beschränkt. Weiter wird gesagt, die Gemeinden könnten nicht so billig bauen, wie Private oder Genossenschaften. Diese Behauptung wird durch die Tatsache widerlegt, daß sich in England die Ausgaben für Wohnungsbau in den Gemeinden meist sehr gut rentieren. Warum sollte das, was in England möglich ist, nicht auch in Deutschland möglich sein? Ja, unserer Meinung nach könnten die Kommunen, selbst wenn sie höhere Löhne zahlten, doch noch billiger bauen als Private, denn einmal wird es ihnen möglich sein, Baugelder zu einem billigeren Zinsfuße zu bekommen, und zweitens könnten sie durch den Ankauf eigener Ziegeleien auch die Baumaterialien billiger beziehen als Private. Der Stadtrat von Freiburg i. B. bezeichnet ausdrücklich das Regiesystem als das allein richtige, und in Ulm hat es sich gezeigt, daß die Stadt billiger baut als eine Genossenschaft, und daß auch die Verwaltung sich nicht teurer stellte. Wenn eine Gemeinde teurer baut als Private, so kann man sicher sein, daß irgendwo Fehler begangen sind, daß Mißgriffe vorliegen, wie zu teure Bauart, Mängel bei der Submission und dergleichen. Wenn schließlich gesagt wird, daß den Gemeinden durch die Verwaltung von Mietshäusern eine zu schwierige Aufgabe erwächst, so sei darauf hingewiesen, daß es ihnen, wenn sie vor einer solchen Aufgabe zurückschrecken, ja freisteht, die von ihnen errichteten Häuser, wie dies von verschiedenen Seiten vorgeschlagen ist, an Mietergenossenschaften zu vermieten. Die bisher erhobenen Ein-

wände können uns nicht in unserer Ueberzeugung irre machen, daß die Stadt verpflichtet ist, zur Beseitigung der Wohnungsnot nach Kräften zu helfen, und sie kann, wie Singer in der Berliner Stadtverordneten-Versammlung am 22. November 1900 ausführte, deshalb besser und wirksamer helfen, weil sie nicht notwendig hat, bei diesem Tun etwas zu verdienen, weil sie nicht notwendig hat, das Vermieten zu einem einträglichen Geschäft zu machen, weil sie nicht notwendig hat, die Rente aus dem Grund und Boden herauszuwirtschaften, die der Hausbesitzer heute vielfach schon deswegen herauswirtschaften muß, um sein Grundstück möglichst teuer zu verkaufen und dem neuen Besitzer etwas zu übergeben, wobei dieser wieder, um fortzukommen, die Schraube weiter anziehen und die Wohnungen noch teurer vermieten muß.

Vor einer Maßnahme aber kann nicht dringend genug gewarnt werden, vor dem Verkauf der Häuser. Dadurch würde die Absicht, die wir mit dem Bauen seitens der Gemeinden verbinden, völlig vereitelt, der Privatspekulation, die ja gerade ausgeschaltet werden soll, würde Tür und Tor geöffnet werden, ganz abgesehen davon, daß der Besitz eines eigenen Hauses für den Arbeiter unter den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen unter Umständen ein Danaergeschenk wäre, er würde dadurch an die Scholle gefesselt, gehindert, sich nach Belieben nach Arbeit umzusehen und käme in Versuchung, Lohndrücker oder Streikbrecher zu werden. Daß die Häuser im Besitz der Stadt bleiben, ist eine conditio sine qua non.

Die Schaffung von Mietwohnungen für städtische Arbeiter ist genau so zu bewerten, wie die Errichtung von Arbeiterwohnungen durch private Arbeitgeber. Es sind das gewöhnlich Wohlfahrtseinrichtungen, die die gesetzlichen Rechte des Arbeiters illusorisch machen. Schreibt doch, um nur ein Beispiel zu erwähnen, das Statut der städtischen Arbeiterwohnungen zu Karlsruhe den Mietern vor, daß sie im Bedarfsfalle Nachtschichten zu übernehmen haben! Mit Recht bemerkt Albrecht, daß die Arbeiter sich durch Uebernahme einer solchen Wohnung noch in ein viel größeres Abhängigkeitsverhältnis zum Arbeitgeber begeben, als es das Arbeitsverhältnis an sich schon bedingt, und daß dies der Grund ist, weshalb nicht selten gerade die besseren Elemente unter der Arbeiterbevölkerung die private Mietwohnung, die ihnen weniger und schlechtere Räume zu einem höheren Preise bietet, der besseren vom Arbeitgeber gebotenen Wohnung vorziehen. Wiederholt haben sich städtische Arbeiter gegen die Errichtung von Dienstwohnungen ausgesprochen, und aus guten Gründen. Jede Verquickung von Dienstvertrag und Mietsvertrag gereicht den Arbeitern zum Nachteil. Nur dann, wenn ein Zusammenhang zwischen Mietsvertrag und Dienstvertrag ausgeschaltet wird, wenn also die Arbeiter auch nach Auflösung ihres Dienstverhältnisses, aus welchem Grunde auch immer, bis zu dem üblichen Umzugstermin und unter

Innehaltung der üblichen Kündigungsfrist die Wohnung bewohnen dürfen, wenn das Verhältnis zur Stadt ihnen ihre gesetzlich gewährleisteten Rechte, vor allem das Koalitionsrecht und das freie Wahlrecht, nicht verkümmert, wenn die Stadt sich um das Tun und Treiben ihrer Arbeiter außerhalb des Arbeitsverhältnisses nicht kümmert und ihnen keinerlei Fesseln und Schranken über das Gesetz hinaus anlegt — nur dann könnten wir der Errichtung von Arbeiterwohnungen durch die Gemeinden zustimmen. Wenn irgendwo, so ist hier Vorsicht und Aufmerksamkeit am Platze, denn sonst könnte der heute rechtlich freie Arbeiter leicht zum Sklaven werden.

Die Frage, ob eine Gemeinde Baugenossenschaften unterstützen darf, kann für die Sozialdemokratie keine Prinzipienfrage sein; wir werden hier von Fall zu Fall nach genauer Prüfung der einschlägigen Verhältnisse zu urteilen haben. Voraussetzung ist aber, daß wir es wirklich mit gemeinnützigen Veranstaltungen zu tun haben und nicht mit solchen, die es nur dem Namen nach sind, und ferner, daß die Baugenossenschaften die Häuser nicht in den Besitz ihrer Mitglieder übergehen lassen. Dadurch würde man nur wieder neue private Grundeigentümer schaffen, die gegebenenfalls ihren Besitz als Spekulationsobjekt betrachten und zum Schaden der Gesamtheit Grund- und Bodenwucher treiben könnten. Also, nur solchen Baugenossenschaften können wir eine Förderung angedeihen lassen, die ihre Häuser nicht an die einzelnen Genossen verkaufen, sondern nur vermieten, und zwar sollten wir stets darauf achten, daß aus dem Vermieten kein Geschäft gemacht wird. Die Höhe der Mieten wäre so zu bemessen, daß nur die Verzinsung und Amortisation des für die Herstellung der Gebäude aufgewendeten Kapitals, die aus der Instandhaltung der Häuser entstehenden Aufwendungen und die Verwaltungskosten in Anrechnung gebracht werden.

Welcher Art die Unterstützungen sein dürfen, dafür läßt sich ein bestimmter Grundsatz nicht aufstellen. Daran aber müssen wir unbedingt festhalten, daß eine Gemeinde einer Baugenossenschaft niemals Bauland verkauft oder gar verschenkt. Die Gemeinden haben alle Ursache, auf die Erweiterung ihres Grundbesitzes bedacht zu sein, und sie dürfen auch Baugenossenschaften zu Liebe nicht von diesem Prinzip abweichen, um so weniger, als ja das Bürgerliche Gesetzbuch die Möglichkeit gewährt, städtische Terrains im Wege des Erbbaurechts abzugeben; d. h. die Baugenossenschaften erhalten die Befugnis, auf einem städtischen Grundstück ein Bauwerk zu errichten, sie zahlen an Stelle des Preises für den Bauplatz an die Gemeinde eine Rente, und nach einer bestimmten Zeit fällt das Grundstück mit allem, was darauf steht, der Gemeinde wieder zu. Die Kommune gibt also ihren Grundbesitz nicht dauernd aus der Hand, und der steigende Bodenwert kommt der Gesamtheit zugute.

Bisher sind Versuche mit dem Erbbaurecht erst in bescheidenem Umfange gemacht, so daß sich ein abschließendes Urteil darüber noch nicht fällen läßt. Immerhin scheint soviel festzustehen, daß es sich hierbei um eine Maßnahme handelt, gegen die auch überzeugte Sozialdemokraten kaum etwas einzuwenden haben dürften.

Wesentlich anders wie die Förderung des Wohnungsbaues durch gemeinnützige Gesellschaften oder Genossenschaften ist die durch Private zu beurteilen. Wir haben gesehen, daß eine Reihe von Gemeinden entweder Privaten die gleichen Vergünstigungen wie Genossenschaften einräumt, oder auch, daß sie nur Privatunternehmern eine Förderung zuteil werden lassen. Ein solches Vorgehen ist sehr bedenklich. Ganz abgesehen von den Fällen, wo die Vertreter des privaten Grundbesitzes in den Gemeinden lediglich zur Durchkreuzung der Pläne der Wohnungsreformer die Gewährung besonderer Vorteile für sich oder ihre Berufskollegen durchgesetzt und durch einen solchen Schachzug die guten Absichten derer durchkreuzt haben, denen es mit der Milderung des Wohnungselendes ernst war, ist es doch klar, daß die Privatunternehmer sich im allgemeinen keine Vorschriften machen lassen werden, die der Möglichkeit, einen hohen Profit aus ihren Unternehmungen zu ziehen, bestimmte Grenzen steckten. Wohl werden sie die Unterstützung der Stadt in Kauf nehmen, aber Gegenleistungen dafür werden sie nicht bieten. Die Bedingungen, die die Gemeinden stellen, werden entweder so sein, daß die Privatunternehmer einen wirklichen Vorteil davon haben, und dann hat naturgemäß die Gesamtheit den Schaden, oder aber es wird den Privatunternehmern kein nennenswerter Vorteil geboten; dann gehen sie nicht darauf ein, sind aber sehr wohl imstande, die Gemeinde hinzuhalten, so daß schließlich überhaupt nichts geschieht. Ein charakteristisches Beispiel hierfür bietet Charlottenburg. Im Jahre 1901 hatte der Magistrat nach langwierigen Vorberatungen in einer gemischten Deputation bei der Stadtverordneten-Versammlung die Unterstützung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft beantragt. Sofort erhob sich unter den Hausbesitzern lebhafter Protest gegen diesen Vorschlag, sie setzten es durch, daß die städtischen Körperschaften unter den gleichen Bedingungen auch Privatunternehmer zu unterstützen beschlossen, obwohl sie wissen konnten, daß sich unter jenen Bedingungen kein einziger Privatunternehmer zum Bau von Wohnungen bereit finden würde. Und in der Tat haben die Vertreter der hausagrarischen Interessen ihre Absicht erreicht, Privatunternehmer meldeten sich auf das Ausschreiben des Magistrats nicht. Die Baugenossenschaft wurde hingehalten, und schließlich geschah überhaupt nichts.

Wir fassen uns also dahin zusammen, daß von der Unterstützung privater Unternehmer unter keinen Umständen, von der Unterstützung von Baugenossenschaften nur unter gewissen Bedingungen die Rede sein kann und daß wir in erster Linie auf den

Bau von Wohnungen durch die Gemeinde selbst zu bringen haben. Die Gemeinde vermietet diese Wohnungen entweder direkt an diejenigen Einwohner, die darauf Anspruch erheben, oder wenn ihnen die Verwaltung der Häuser zu schwierig erscheint, an Mietergenossenschaften, sie soll aber aus dem Vermieten kein Geschäft machen und hat deshalb die Höhe der Mieten so zu bemessen, daß nur die Verzinsung und Amortisation des für die Herstellung der Gebäude aufgewendeten Kapitals, die aus der Instandhaltung der Häuser entstehenden Aufwendungen sowie die Verwaltungskosten in Anrechnung gebracht werden.

Vorwärts Buchdruckerei und Verlagsanstalt Paul Singer & Co., Berlin SW. 68.

HD
7339
A3H57

Hirsch, Paul
Kommunale Wohnungspolitik

PLEASE DO NOT REMOVE
CARDS OR SLIPS FROM THIS POCKET

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY